Anno I Fasc. 2

109

# Le Case Popolari e le Città Giardino

RIVISTA MENSILE

Direttore: Dottor PIETRO NURRA

DIREZIONE - Viale Monforte 20 - Telefono 29-16 - AMMINISTRAZIONE

## SOMMARIO

Il Milanino - *Avv. Mario Cattaneo.*

Il quartiere operaio Umberto I, di Padova - *Ing. Cesare Selvelli.*

Le case popolari più economiche dell'Ente Autonomo di Bologna - *Ing. Augusto Barigazzi.*

Progetto per un quartiere di case e ville per impiegati e professionisti in Milano - *Arch. Andrea Fermini.*

Le scuole all'aperto - *La Rivista.*

Case economiche per ferrovieri - *Geom. Ilario Sormano* - *Ing. Giuseppe Hendel.*

NOTIZIARIO: Nuove Cooperative - Dai Comuni - Dalle Società cooperative e dagli Istituti od Enti Autonomi.

CASA EDITRICE
PREISS. BESTETTI & C.
MILANO

ABBONAMENTO ANNUO L. 25.— FASCICOLI SEPARATI L. 3.—

LE CASE POPOLARI E LE CITTÀ-GIARDINO

ANNO I RIVISTA MENSILE FASC. 2

# IL "MILANINO„

Nessuno di quanti partecipano della vita milanese ignora di questa nuova impresa cui l'Unione Cooperativa si è accinta con fervida energia e con fede di successo, sotto la guida sapiente del suo benemerito Presidente, Comm. Buffoli. La cittadinanza tutta è stata pronta a comprenderne la genialità ed insieme la difficoltà grande, e ora ne segue lo svolgersi con quella benevola aspettazione, quella ansiosa simpatia, che sempre trovano fra noi coloro che coraggiosamente si accingono ad opere nobili, quanto ardite.

Allorchè, per lo aumento rapidissimo della popolazione milanese, dovuto al meraviglioso incremento economico della città, l' industria edilizia si manifestò incapace a soddisfare convenientemente al bisogno impellente di alloggi sani ed economici, e la cittadinanza cominciò a soffrire acerbamente della penuria di abitazioni, l' Unione Cooperativa, che da umilissime origini si è innalzata fino a costituire uno dei nostri più poderosi organismi commerciali, ritenne fosse giunto il momento di dedicarsi all' esplicazione di una forma di attività che, pur essendo contemplata nel suo statuto, era stata fin allora trascurata, quella cioè di fornire le abitazioni ai propri soci. E studiando attentamente i molteplici rimedi suggeriti dagli studiosi del problema delle abitazioni, e i provvedimenti all' uopo attuati in Italia e all'Estero, gli Amministratori della Società si convinsero come nel modo migliore avrebbero adempiuto al compito loro, ove avessero potuto far sorgere anche a Milano uno di quei Sobborghi-giardino formati esclusivamente di piccole case isolate con giardinetto, che altrove, e specialmente in Inghilterra, vanno sorgendo e sviluppandosi da tempo con splendidi risultati.

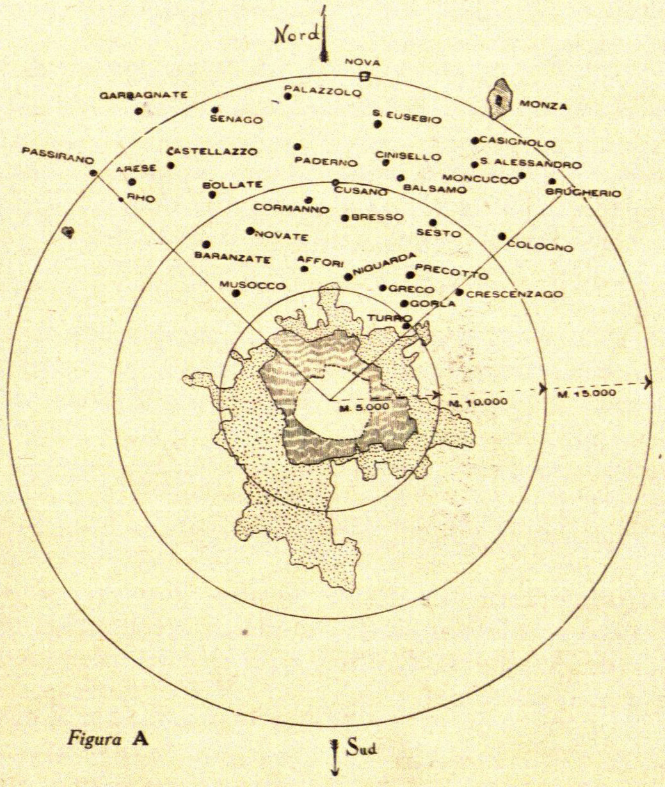



*Figura* **A**

Nessuno infatti può dubitare che l'abbandonare il sistema dei grandi casamenti, ove gli abitanti si trovano agglomerati in appartamenti ristretti e non sempre igienici, obbligati a contatti sgraditi, per sostituirvi casette piccine circondate di verde, ove la famiglia si trova tutta raccolta ed isolata, e tali casette disporre in modo da formare un intera cittadina, ricca di spazî liberi, di giardini, di campi da gioco, fruente insomma di tutti quei beneficî di cui la natura è così generosa e provvida

dispensatrice, risponda ad uno dei più alti ideali umanitari.

Recenti statistiche pubblicate in Inghilterra insegnano che mentre nei quartieri urbani di Londra, la mortalità dei bambini sale alla cifra enorme di 240 $^0/_{00}$, tale cifra discende al 40 ed anche meno, per mille nei sobborghi-giardino di Hampstead e di Ealing e nella città-giardino di Letchworth; e il Sig. Lever con giusto orgoglio riferisce che nel suo Villaggio di Port-Sunlight una scrupolosa indagine medica eseguita nelle scuole ha dimostrato che i bambini degli operai si trovano in migliori condizioni fisiche dei bambini di famiglie ricche esaminati nelle scuole cittadine.

Per l' Unione Cooperativa la cosa si presentava anche maggiormente accettabile in quanto che essa non doveva proporsi di provvedere ad alloggi strettamente operai, ma bensì di soddisfare al bisogno della numerosa classe di impiegati, piccoli professionisti ed esercenti ecc. i quali costituiscono la grande maggioranza dei suoi soci, e che, mentre sono in grado di sopportar un onere di affitto relativamente elevato, sono anche più disposti ad apprezzare i vantaggi della abitazione isolata.

Non si nascosero però i promotori l'estrema arditezza e difficoltà della iniziativa assunta. Occorreva formarsi una esatta conoscenza del reale fabbisogno di abitazioni per la nostra città, studiare i gusti e le esigenze delle categorie di cittadini maggiormente colpite dalla lamentata penuria di case, procurarsi notizie precise circa il valore delle aree fabbricabili e il costo delle costruzioni, insomma fare raccolta diligente di tutti quegli infiniti dati che si rendevano necessarii per potere fin dall'origine stabilire un piano perfetto dell'opera, determinandone esattamente i limiti e le modalità.

Occorreva sopratutto scegliere la località nella quale il nuovo villaggio-giardino, il nuovo " Milanino ,, come venne fin dal principio chiamato, dovesse sorgere, e si comprende come tale ricerca assumesse importanza capitale, per la riuscita dell'impresa, trattandosi di decidere fra le due tesi opposte, ed entrambe messe avanti con grande copia di argomenti a sostegno, quelle cioè della vicinanza o della lontananza dal centro della città.

Gli studii vennero intrapresi con vigore, chiamandovi a parteciparvi quanti in Milano posseggono competenza in proposito, e furono condotti a termine con quella sollecitudine che solo si può sperare di ottenere, quando al concetto del dovere si aggiunga un sincero entusiasmo.

Si cominciò dal tracciare attorno a Milano un cerchio di 10 chilometri di raggio, e il vasto territorio racchiuso in detto circolo, come appare dalla figura *A*, venne esaminato si può dire palmo a palmo, sia ne' riguardi igienici, consultando esimii igienisti, sia nei riguardi economici ed edilizii, a mezzo di tecnici, di costruttori, di competenti d'ogni genere.

Si determinò così una zona minore, indicata nella figura *A*, giudicata la più salubre, per condizioni altimetriche e per altre speciali considerazioni, e la più adatta al sorgere del Milanino, per la più facile fabbricabilità, e per la possibilità riscontrata di provvedere più agevolmente ai servizii pubblici, e specialmente alla fognatura, del futuro quartiere.

È in questa zona che venne scelta l'area di cui l'Unione Cooperativa si rese proprietaria con una spesa superiore ad un milione di lire.

L'area suddetta ha la forma quasi regolare di un rettangolo, e la superficie di circa un milione e trecento mila metri quadrati; è situata per la massima parte nel territorio del Comune di Cusano sul Seveso, a 10 chilometri dalla Piazza del Duomo.

Fronteggia per circa un chilometro la strada provinciale della Valassina, percorsa dalla tramvia a vapore Milano-Carate, ed è attraversata dalla strada comunale da Cusano a Cinisello.

Sull'esempio dell'Estero, l'Unione Cooperativa, intende provvedere direttamente alla lottizzazione e sistemazione totale dell' area acquistata, nonchè a tutti i servizii pubblici, come l' acqua potabile, la fognatura, l' illuminazione ecc., lasciando invece il compito di provvedere alla fabbricazione, sia ad una speciale Società di inquilini, creata sopra basi affatto nuove per noi, sia a quelle qualsiansi Società edilizie o a quei privati che vorranno acquistare i lotti di terreno resi fabbricabili, per costruirvi le case.

A tal uopo, per opera dell'egregio Ing. Cav. Giannino Ferrini, venne redatto un piano completo regolatore, che esplica ottimamente i concetti ai quali si dovrà informare la nuova cittadina.

Il piano, quale appare dalla figura *B*, considera un vialone centrale, della larghezza di circa m. 60, che sarà sistemato con giardini laterali, ed al quale vengono ad allacciarsi tutte le strade secondarie, ampie, per la maggior parte alberate, opportunamente tracciate e costrutte, in modo da risultare precipuo elemento di comodità e di igiene.

L'attuale strada comunale da Cusano a Cinisello sarà pure nel tratto attraversante il Milanino,

allargata da m. 8 a m. 20, rettificandone anche l'asse. La nuova strada così formata, avrà una carreggiata centrale in mac-adam, a sezione convessa, di m. 12.00 di larghezza, due marciapiedi laterali alberati e rialzati, larghi ciascuno m. 4.00, sistemati in acciottolato ed asfalto.

Tale miglioramento sarà senza dubbio esteso in seguito anche al tratto di imbocco di detta via sulla strada provinciale, ed alla continuazione per Cinisello, con quale vantaggio pubblico è facile immaginare.

L'area destinata dal piano a sede di strade, piazze, giardini, campi di giuoco e spazî pubblici d'ogni genere, ammonta a circa mq. 450.000, ossia più di un terzo del totale: l'area residua verrà suddivisa in lotti di 400 e più mq. ciascuno, e potrà servire per la costruzione di circa 2000 casette, ognuna fornita di giardinetto ed orto.

Come già si disse, l'Unione Cooperativa intende riservare a sè il compito della esecuzione del piano e della provvista dei pubblici servizii, ed ha già incaricato degli studi relativi gli egregi sigg.[i] Ing.[i] Magnani e Rondani, che attendono colla nota competenza e con vero amore al compito, non certo facile, loro assegnato.

La fabbricazione sarà lasciata agli acquirenti dei lotti, senza esclusioni di sorta: però, allo scòpo di evitare che la speculazione entrasse a pregiudicare la esatta attuazione del progetto, la Società ha provveduto alla compilazione di apposite norme, alla cui assoluta osservanza sarà subordinata la cessione dei lotti fabbricabili, e che mirano ad assicurare che le caratteristiche della città-giardino vengano mantenute integralmente.

Credo prezzo dell'opera il riprodurre qui le principali di dette norme, come quelle che illustrano il piano esposto, contribuendo a dare una nozione completa della nuova grande impresa:

« Tutte le costruzioni di compendio del « **Milanino** devono contribuire ad affermarne la « caratteristica di **Villaggio-Giardino** ed a tale « intento - oltre ad essere improntate a giusto « decoro - si ritengono soggette alle norme edilizie « esposte nei susseguenti articoli:

« Eccezione fatta per edifici speciali ad uso « di pubblici uffici o ritrovi - da erigersi in lotti « a ciò appositamente destinati - le case d'abita- « zione non potranno avere più di due piani, oltre « al terreno, nè occupare più di due quinti del- « l'area, su cui sorgono.

« La parte di terreno, non occupata dai fab- « bricati, deve essere prevalentemente sistemata a « giardino.

« Sono ammesse le maggiori sopraelevazioni « decorative, come *torri, pinnacoli, mansardes* e « simili e si avverte che nel computo dell'area « fabbricata (agli effetti della limitazione, di cui al « precedente articolo) non si terrà conto delle « costruzioni accessorie, come *pensiline, terrazzi,* « *verande, chioschi,* ed in genere di tutti i manu- « fatti, così isolati come infissi alle case a scopo « di maggior eleganza e decoro edile.

« Le case, agli effetti dei precedenti articoli, « possono essere considerate isolatamente o riunite « in gruppi di più edifici, a condizione, in questo « secondo caso, che il rapporto fra il complesso « dell'area fabbricata e quello dell'area libera, che « ne è di compendio, si mantenga nel limite sue- « sposto.

« Tutte le fronti libere delle case devono « essere, pur semplicemente, ma pur conveniente- « mente decorate, intendendosi con ciò vietare i « frontespizii nudi in corrispondenza ai divisorii.

« Le divisioni interne fra le proprietà po- « tranno essere costituite da reti metalliche, cancel- « late in legno e ferro, o muri di cinta che non « eccedano l'altezza di metri 3.00.

« In fregio alle strade le proprietà saranno « preferibilmente delimitate da cancellate in ferro « su zoccolo di muratura oppure di pietra naturale « od artificiale.

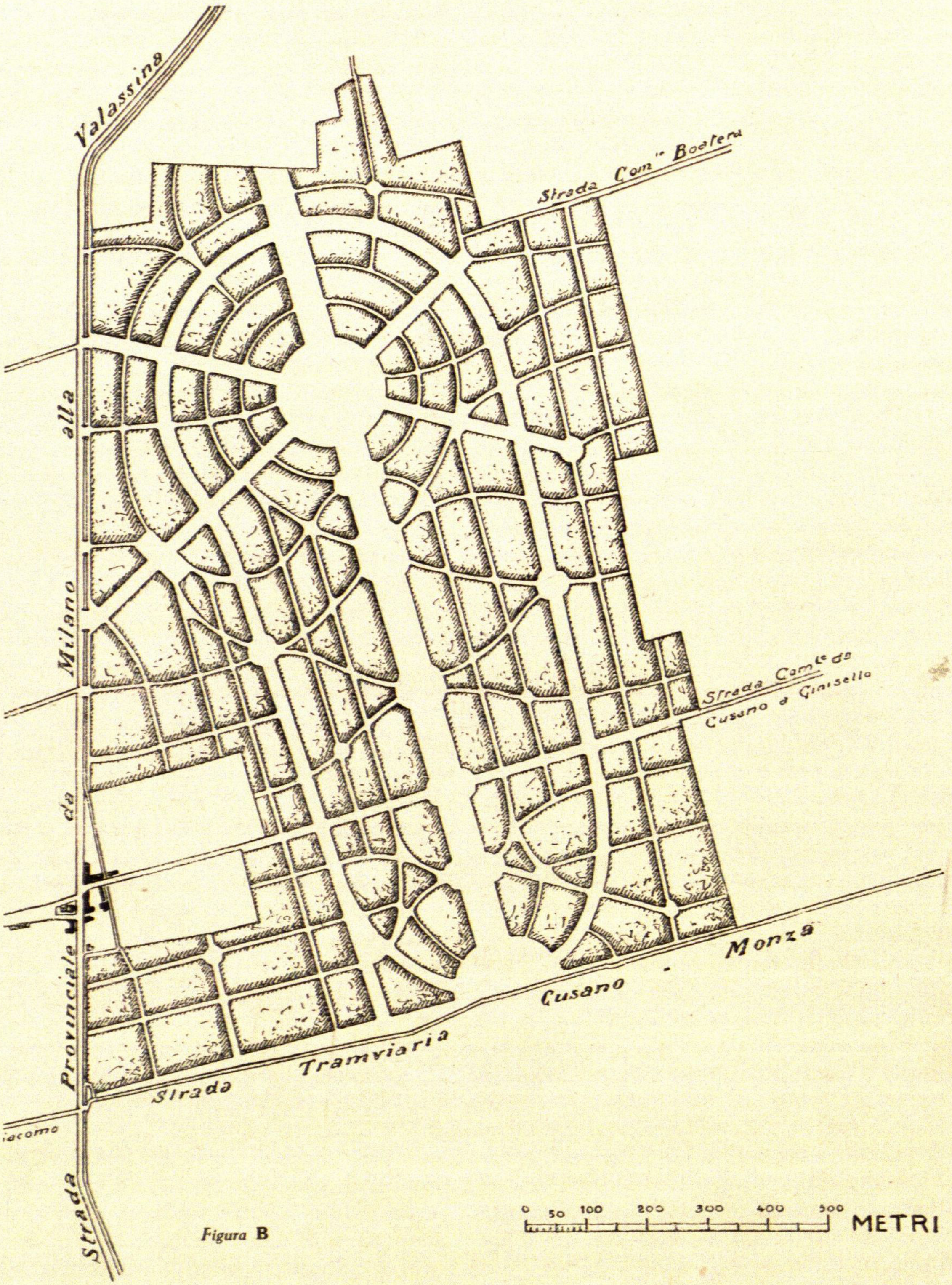
« Potranno ammettersi anche muri di cinta, « purchè alti non più di tre metri, con copertura di « pietra naturale od artificiale, decorati a riquadra- « tura e lesene e muniti di cancelli in ferro apribili, « fra pilastri di muro o di vivo.

« Prima dell'inizio dei lavori di costruzione è « fatto obbligo agli edificanti di presentare i tipi dei « relativi progetti alla Unione Cooperativa nell'in- « tento che questa possa constatarne la corrispon- « denza alle presenti norme edilizie ed apporvi il « visto d'approvazione ».

Come si rileva dalle citate norme, la parte della intera area destinata al Milanino che verrà effettivamente coperta di fabbricati, sarà di mq. 340,000; tutto il resto andrà usato per viali, strade, spazii aperti, e giardini.

Ove si calcoli sopra una fabbricazione complessiva di circa 16 mila locali, ne risulta una media d'area per ogni locale di mq. 85; proporzione senza dubbio assai buona.

Il Milanino dunque riuscirà veramente un villaggio-giardino, e la Società promotrice confida che i molti vantaggi economici, igienici e morali che vi troveranno i futuri abitanti, appariranno



Valassina
Strada Com.le Boetera
Strada Com.le da Cusano a Ginisello
Strada Provinciale da Milano alla
Strada Tramviaria Cusano - Monza
Strada
0 50 100 200 300 400 500
METRI


*Figura* **B**

ben presto tali, da compensare largamente il lieve incomodo della lontananza dalla città.

Non si può del resto aver dubbio che anche tale inconveniente, che costituisce certo uno dei punti più difficili della impresa, sarà eliminato, colla adozione di mezzi rapidissimi ed economici di trasporto. Già attualmente il possedimento è servito dalla ferrovia Nord-Milano e da una linea di tram a vapore, le quali potranno assai bene sopperire ai primi bisogni, e per l'avvenire la Società saprà certo provvedere convenientemente.

Tanto il problema dei trasporti, come quello non meno importante della fognatura, e gli altri relativi a tutti i servizii pubblici, sono attivamente studiati dai promotori e già il progetto di fognatura può dirsi completamente redatto dagli egregi Ing. Magnani e Rondani che ne inizieranno ben presto l'esecuzione, almeno per quella parte del possedimento che si intende fabbricare per la prima: per gli altri servizii, procedono ottimamente gli studii, e, sebbene il parlarne ora sarebbe intempestivo, può affermarsi che saranno fra non molto compiuti.

È nel desiderio dei promotori che col principiare dell'anno prossimo si iniziino pure le costruzioni, e per questo contano specialmente sulla Società Cooperativa inquilini, geniale creazione della quale mi riservo di esporre in altra occasione i concetti informatori, regolarmente costituita e funzionante da tempo, la quale non attende che il momento in cui le sia concesso di svolgere il proprio compito, dedicando alla costruzione il capitale raccolto in misura già abbastanza ingente.

Così, anche questa impresa che per importanza ed arditezza supera ogni altra che sia stata in questi anni assunta in questa materia sia da privati che da enti pubblici, può dirsi entrata nel periodo della attuazione, costituendo una nuova prova di quella energia e saggezza economica, di cui la nostra città giustamente si vanta.

AVV.[to] MARIO CATTANEO

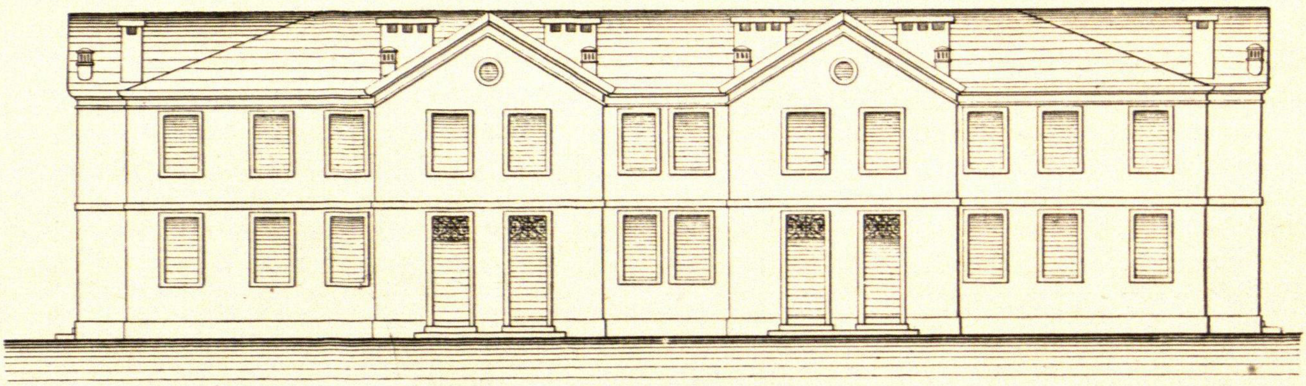
# IL QUARTIERE OPERAIO UMBERTO I. DI PADOVA

Dieci fabbricati per otto famiglie ciascuno, regolarmente distribuiti su tre linee sopra un'area di circa quattordicimila metri quadrati quasi nel cuore della città in un punto pieno d'aria e di sole, costituiscono il Quartiere Operaio Umberto I di Padova. Nove sono già completi (coi loro giardinetti divisi da rete metallica) e sono abitati; l'ultimo, verso Via Cavalletto (già delle Grazie), è in corso di costruzione. La Cassa di Risparmio di Padova ha provveduto a tutto il capitale necessario alla costruzione; il Comune ha costruito le strade, la fognatura, le condutture per l'acqua potabile e per il gas e i ponti d'accesso per carri e pedoni sopra il Canale industriale delle Acquette che a tramontana chiude la zona del Quartiere; un'Opera Pia, l'Istituto per le Case Operaie di Padova, ha provveduto ai lavori ed ha la manutenzione e la amministrazione del Quartiere. Per la storia, questa Opera Pia fu eretta in ente morale con R. D. 29 marzo 1900.

Il tipo di casa operaia preferito per il nostro Quartiere fu quello dei piccoli fabbricati a due piani (pianoterra e piano superiore) con entrata e scala speciale per ciascuna delle otto famiglie che vi sono alloggiate. Ad ogni famiglia è assegnato, per essere coltivato a giardino, una parte del terreno intorno al fabbricato anche esso con ingresso indipendente dagli altri. È così evitata, nei limiti del possibile, la comunanza di luoghi, la quale se è piacevole ed utile occasione di convegno allorchè si tratta di famiglie concordi e buone, è invece causa e campo di beghe nei casi opposti che purtroppo sono assai frequenti.

Si è già detto che ogni fabbricato comprende otto abitazioni. Ogni abitazione è formata da tre ambienti (compresa la cucina che è sempre a pianoterra), oltre la latrina (sempre al piano superiore) un sottoscala-ripostiglio e un deposito immondizie, il quale però è stato invece da tutte le famiglie utilizzato come secondo ripostiglio o come piccola dispensa. Sono perciò ottanta famiglie che alloggeranno in questo Quartiere, pagando mensilmente L. 8,50, L. 12,50 e L. 16,50, a seconda che hanno abitazioni da due, da tre o

# Prospetto



*Quartiere Umberto I, Padova - Prospetto di un fabbricato*

da quattro ambienti; perchè, malgrado che il progetto contemplasse esclusivamente abitazioni di tre stanze, si è subito sentita la necessità di quelle da due e da quattro, che furono facilmente combinabili.

Le case non hanno internamente conduttura di acqua potabile, ma il Quartiere è largamente fornito di fontane pubbliche a getto continuo attaccate alla rete di distribuzione urbana.

Come si vede nella sezione trasversale e nelle piante, i muri perimetrali di laterizi hanno lo spessore di tre teste di mattone (meno gli avancorpi), ma in realtà furono messe in opera due sole teste con una intercapedine, legando poi il sistema per mezzo dei contorni di porta e di finestra, formati con blocchi di calcestruzzo, e col solaio di cemento armato che divide il pianoterra del piano superiore.

Si danno qui sotto i dettagli di questi contorni (nei quali l'architrave è armato con tondini di ferro) gettati in quattro tipi diversi a seconda del piano in cui vanno murati nello spessore dei muri.

Per i pavimenti dei locali a pianoterra furono adottati due sistemi diversi: nelle cucine uno strato di cm. 10 di calcestruzzo, sopra uno strato di cm. 25 di ghiaia grossa, è ricoperto da un intonaco comune di cemento lisciato dello spessore minimo di un centimetro; nei locali per camere da letto invece, fu adottato il sistema di vespai comunicanti e ventilati ricoperti con lo strato di calcestruzzo e l'intonaco di cemento come sopra.

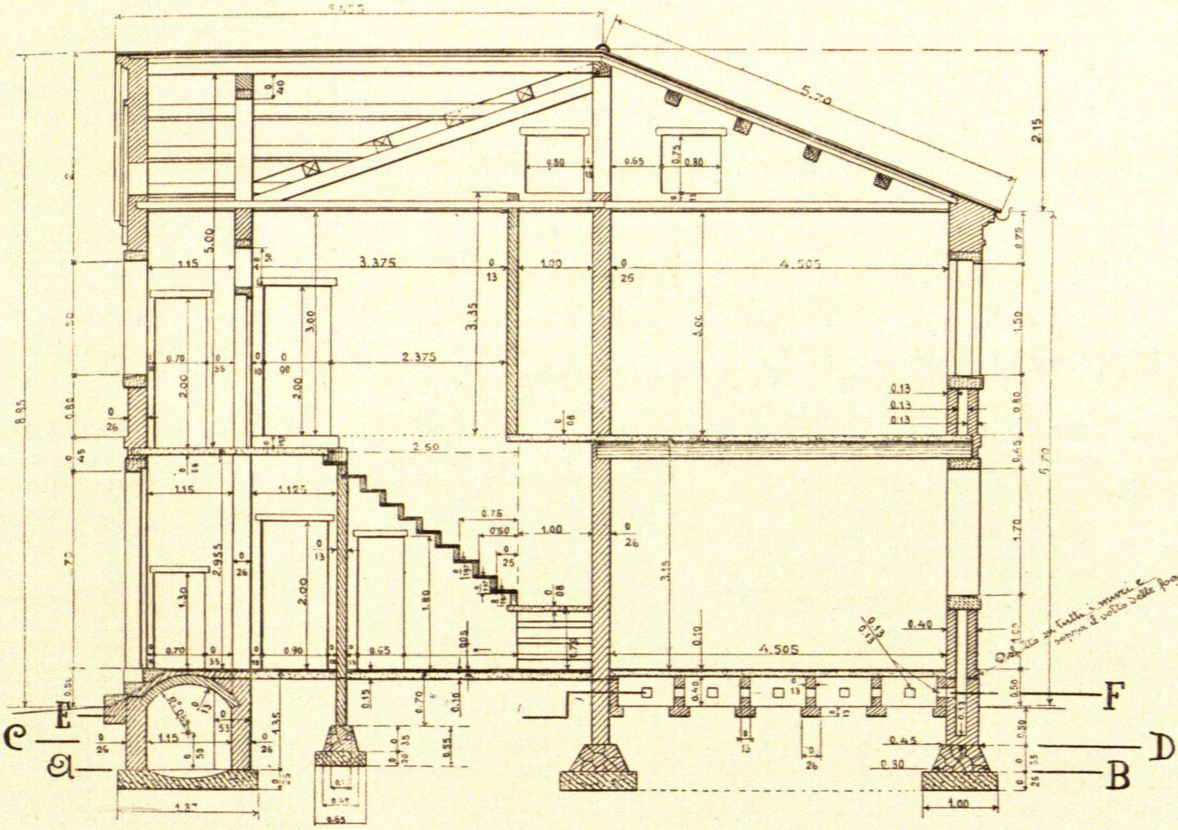
Stante la forte dannosa umidità del sottosuolo di Padova, uno strato di asfalto artificiale sostituisce la malta di calce idraulica tra i due corsi di mattoni che stanno immediatamente sotto il calcestruzzo dei pianciti a pianoterra, in tutti i muri, così perimetrali che interni. E per la medesima ragione sono sopraelevati di m. 0,50 tutti i pianoterra rispetto al terreno esterno, il quale è già sopraelevato rispetto alle strade che regolarmente tagliano il quartiere.

Diamo qui sotto la sezione longitudinale dei muri ad intercapedine (la quale è anche utilizzata per la ventilazione degli ambienti oltre che per la protezione dalla umidità e dalle variazioni di temperatura) e quella trasversale di uno dei solai in cemento armato dividenti il pianoterra dal piano superiore.

I cessi, collocati tutti al piano superiore negli avancorpi, con anticesso in una specie di terrazzetta, sono la parte (e forse la sola parte) che non ha perfettamente incontrate le approvazioni del pubblico, poichè, malgrado l'ottimo ripiego per mascherarli non è difficile indovinarli; e non stanno bene lì sul prospetto principale dei fabbricati. Se ne riproducono le sezioni longitudinale e trasversale.

Ogni cucina ha un lavandino completo ed un camino la cui canna è adiacente e divisa da un muro in foglio dalle canne di ventilazione delle fosse nere e del deposito immondizie, attivandone

## Sezione trasversale sulla G-H-I-L-M-N

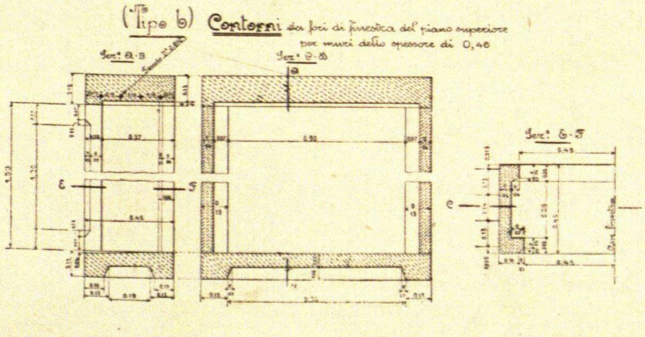


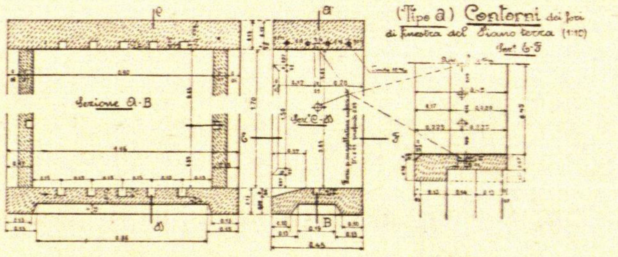

*Sezione trasversale di un fabbricato*

così (date le abitudini locali del popolo che molto adopera il camino) la funzione ventilatrice.

Per l'ultimo fabbricato in corso di esecuzione, e che trovasi staccato dagli altri sull'angolo della Via Cavalletto (già delle Grazie), l'Opera Pia aveva fatto studiare un progetto per utilizzare il più possibile l'area di quest'angolo e per realizzare i seguenti vantaggi rispetto ai tipi costruiti:

1° Dare ad ogni abitazione le stanze al medesimo piano.

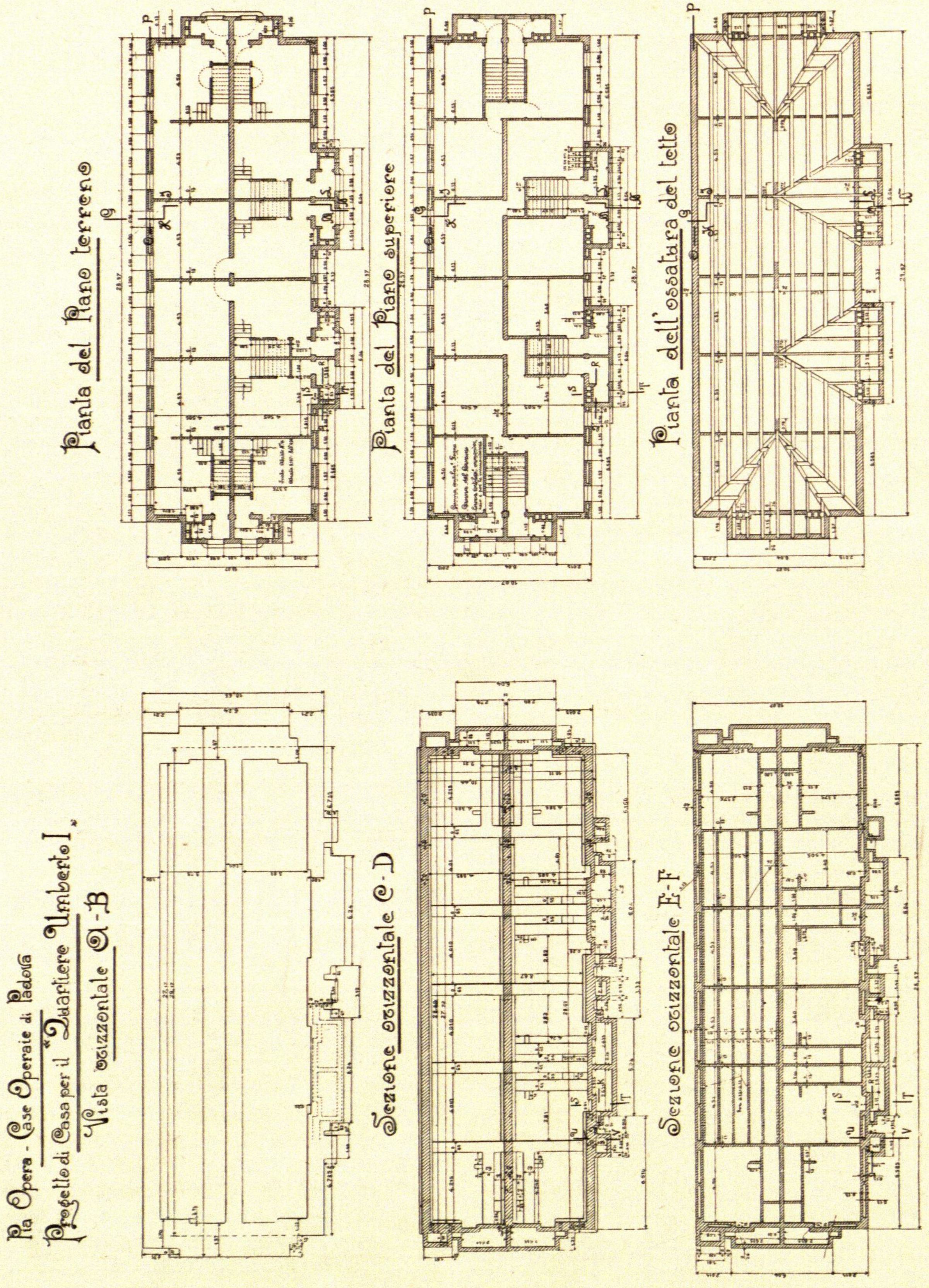


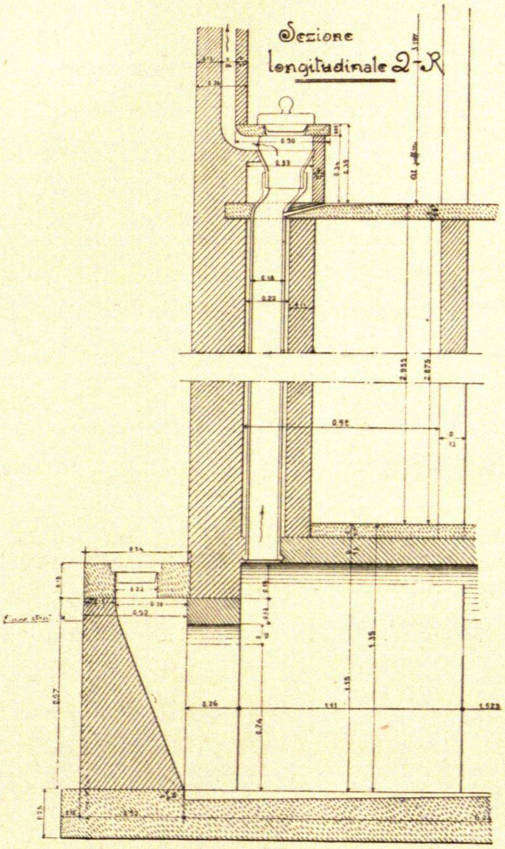



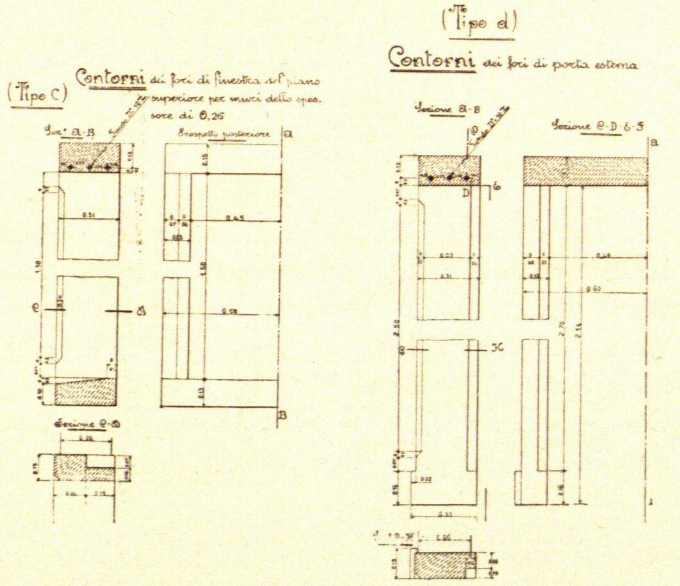

2° Disobbligare tutte le stanze, in modo che non si abbiano stanze da letto una obbligata all'altra e tutte obbligate alla cucina.

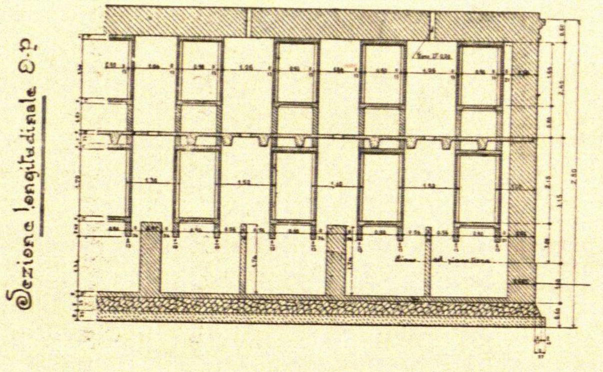
3° Migliorare la disposizione e la posizione dei cessi.

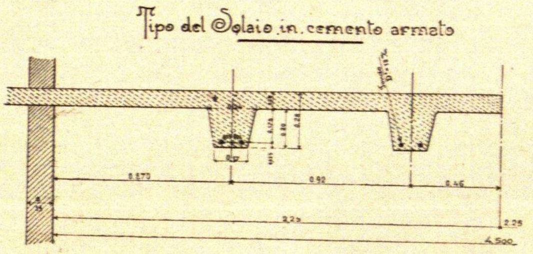
4° Evitare la costanza di ampiezza dei locali, affinchè le diverse abitazioni possano essere più razionalmente assegnate, a seconda del numero e del sesso dei componenti la famiglia e della costituzione della famiglia stessa.

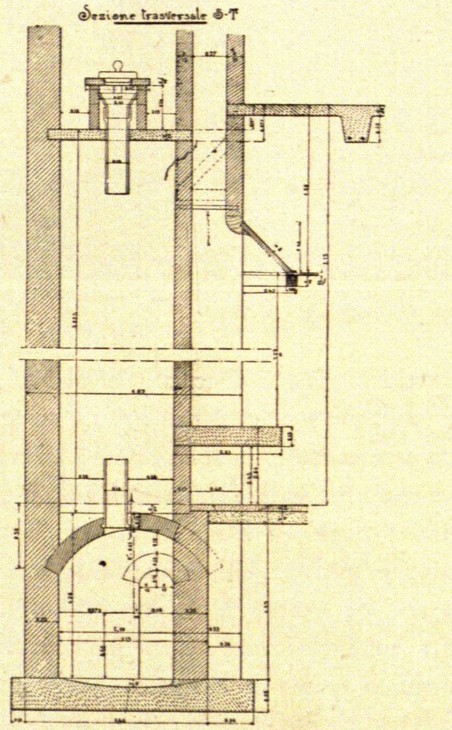

R.a Opera - Case Operaie di Padova
Progetto di Casa per il "Quartiere Umberto I"
Vista orizzontale A-B
Sezione orizzontale C-D
Sezione orizzontale E-F
Pianta del Piano terreno
Pianta del Piano superiore
Pianta dell'ossatura del tetto




Ma poi prevalse l' idea di seguire, anche per quest'ultimo fabbricato, il tipo adottato per gli altri nove, riservando per le future prossime costruzioni il tipo testè studiato.

Ognuno dei fabbricati costò, in cifra tonda, lire ventimila, cioè poco più di L. 10 per ogni mc. di spazio occupato dal terreno alla gronda, e poco più di novecento lire per ambiente, non compreso il valore del terreno e dei recinti di rete metallica che chiudono e dividono i giardinetti.

ING. CESARE SELVELLI

# LE CASE POPOLARI PIÙ ECONOMICHE
## DELL'ENTE AUTONOMO DI BOLOGNA

La deficenza di Case a buon mercato interessa sempre, ed oggi più che mai, la nostra vita sociale. Uomini di ogni partito se ne occupano studiosamente. Si vorrebbe pur raggiungere il mirabile intento di dare ad ogni famiglia di chi vive del solo lavoro, un abitazione a basso prezzo di affitto, e in pari tempo comoda, sana e pulita. Ma per ottenere tutto questo, e specialmente il buon mercato, occorre che anche a chi dà in locazione, o in altra forma, il godimento della casa, questa venga a costar poco.

Da ciò le varie maniere di aiuto che si invocarono e si ottennero dal Governo, dai Comuni e dalle Provincie mediante esenzioni di tasse ed altre agevolezze, oltrecchè coll'impiego di capitali a limitato interesse offerti da Istituti di Credito o di Beneficenza, ma sopratutto le Case hanno a trovare la ragione del loro mite costo, nella più stretta parsimonia ed economia nelle spese di fabbricazione. Ed ecco ciò che specialmente si prefisse l'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Bologna, del quale ho l'onore di far parte, onde io secondando questo criterio mi accinsi a studiare alcuni tipi di case che, a mio avviso, avessero potuto conciliare le due esigenze tendenti ordinariamente a mettersi in antitesi, e cioè dare case comode, sane e pulite col minimo dispendio e senza pregiudizio della solidità degli edifizi.

*Case costruite dall'Istituto Autonomo di Bologna lungo la Strada dell'Arcoveggio.*

Furono quattro i Progetti che io compilai a tal uopo e tutti eseguiti, onde fu agevole rilevare, senza dar luogo a dubbi, quello che si presentava sotto ogni rapporto, il più conveniente. Ed è appunto questo il Progetto che io mi permetto di pubblicare, quello che su dati non

ipotetici ma reali, è sotto i due aspetti il migliore. Esibisco quindi i tipi delle piante, (Piano Terreno e Piani Superiori) ed altresì la fotografia del prospetto delle Case costruite sopra detto Progetto dall' Istituto Autonomo, lungo la Strada dell'Arcoveaggio già fuori Porta Galliera.

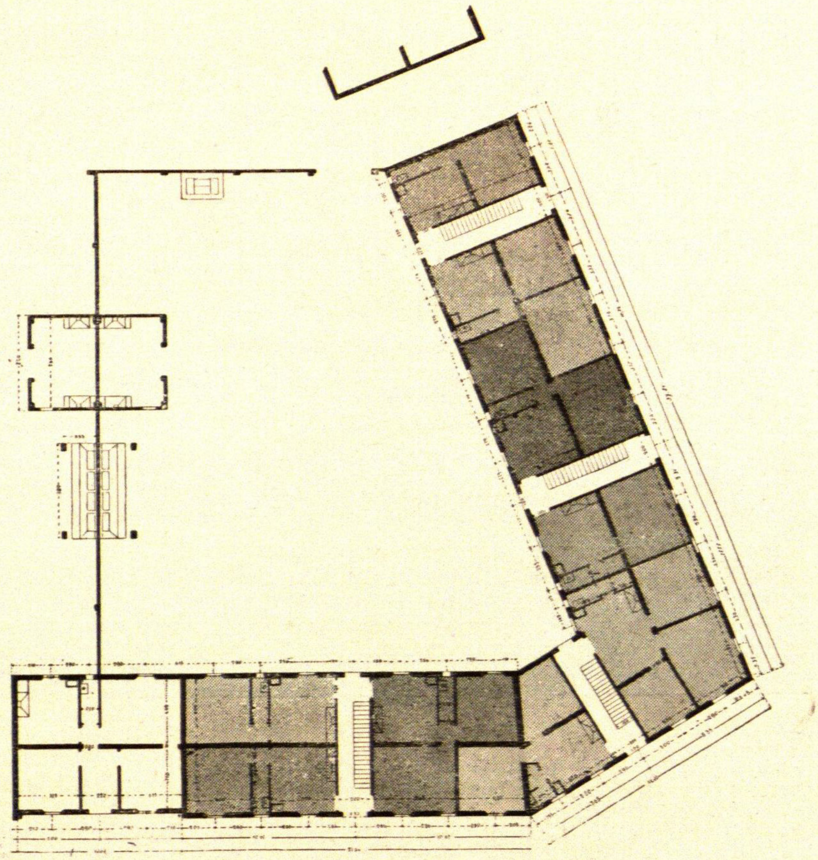
Il gruppo costituito dalle suddette Case è situato sopra una superficie aderente a due vie unite ad angolo ottuso, per la qual cosa si sono dovuti adattare a figura non regolare gli ambienti che combinano nell'angolo; ma si comprende che quando l' area fabbricabile sia rettangolare, un tale, benchè lieve, inconveniente è subito tolto. Veggasi in proposito la pianta delle Case eseguite sullo stesso tipo fuori Porta Lame.

Le Case sono a quattro piani sopraterra con sottoposte cantine. L' una all' altra adiacenti formano tutt' insieme esteriormente un sol corpo di fabbricato. Si sono tenute così separate e di poca grandezza ciascuna per impedire il troppo agglomerarsi di inquilini dentro una stessa porta.

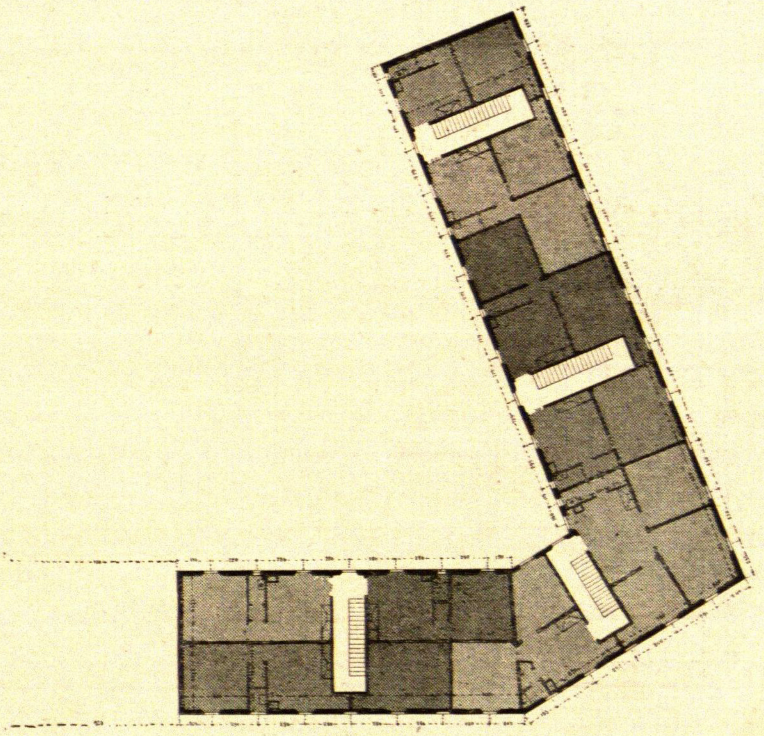
La struttura è molto semplice sia in riguardo alle piante e sia per la decorazione esterna scevra da pretese architettoniche.

I muri dei sotterranei hanno lo spessore di 0,m45, i muri esterni e medii interni dei piani superiori sono grossi 0,m30 fino al tetto e gli altri interni di 0,m15, oltre le tramezze formate con tavolati di quarto.

Le vôlte delle cantine sono di una testa e i soffitti dei di-



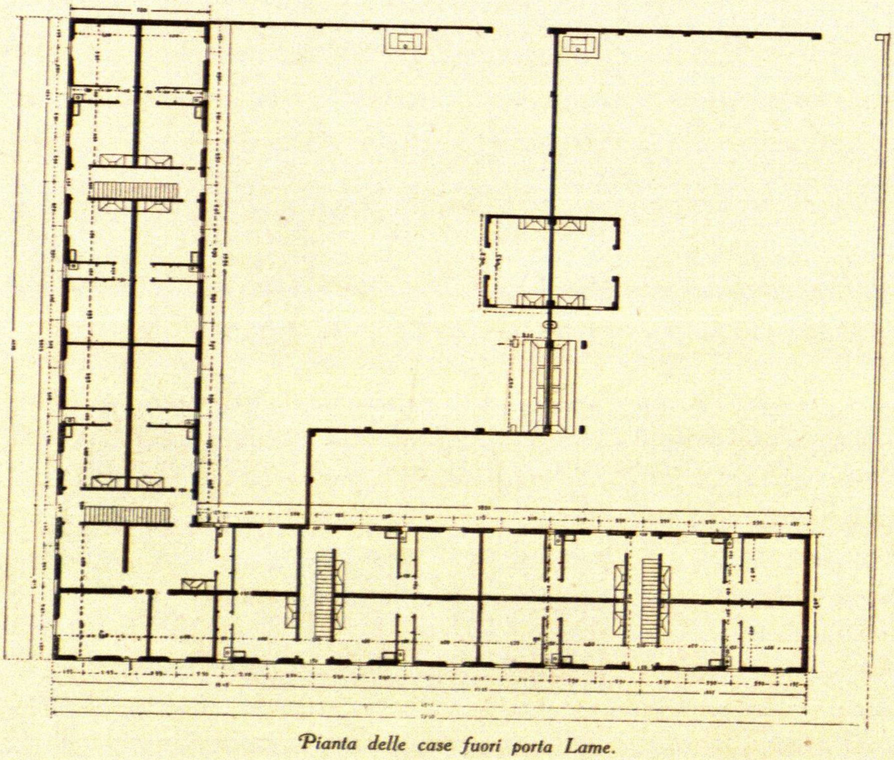
*Pianta piano terreno - case fuori porta Galiera.*



*Pianta piani superiori - case fuori porta Galiera.*

*Case fuori porta Lame.*

versi piani sono costruiti con legname abete in travicelli di sezione 0,m13×0,m18 e tavole di 0,m025. Attaccati sotto i travicelli sono i plafonds di arelle comuni. I pavimenti sono formati da una gettata di cimento. Le serrande sì delle porte come delle finestre sono di abete e di fattura semplice: in luogo delle griglia alle finestre si sono adottati gli antescuri.



*Pianta delle case fuori porta Lame.*

Da un piano all'altro vi è una sola rampa di scala, onde si ottiene un lungo pianerottolo ad essa parallelo, il quale riesce molto comodo per dare accesso a quanti usci occorrono per i diversi ingressi agli appartamenti.

Ogni alloggio è provveduto del cesso e di un localetto anteriore, l'anticesso, siccome è prescritto dal Regolamento Municipale d'Igiene, precauzione, ahimè, inutile all'atto pratico perchè gli inquilini a mala pena chiudono uno solo dei due uscetti dei detti locali.

All'altezza del soffitto del cesso è praticato un foro esalatore il quale comunica con un condotto montante che ha sfogo sopra il tetto.

I quartierini in massima parte sono composti di due ambienti, stanza e cucina, ed anche di tre o quattro, più i bassi comodi. Però sono distribuiti in modo che volendosi possono togliere od aggiungere qualche ambiente ai quartieri prestabiliti, e ciò mediante facili aperture e chiusure di usci nelle tramezze, essendo queste a tal scopo opportunamente disposte.

Ad ogni quartiere è assegnato un locale sotterraneo ad uso di Cantina e Legnaia.

Questi tipi di Case, come ho detto, importano, in confronto a molte altre eseguite a Bologna e fuori per abitazioni di Operai, una spesa molto limitata, per cui riescono assai convenienti.

Il gruppo delle costruite su questo Progetto dall'Ente Autonomo durante l'anno 1908 ha importato la somma (esclusa l'area concessa gratuitamente dal Municipio) di L. 90400.00 nella quale si comprendono tutti i lavori di costruzione sia murari che degli altri artieri d'ogni specie. Tale somma ripartita fra i 96 locali dei quali si compone il gruppo, corrisponde al costo di L. 940,00 per ogni locale abitabile, non contando le cantine sebbene la spesa di esse sia compresa nella detta somma. Se a questa si aggiungono L. 2000,00 per lavori accessori, cioè sistemazione dei Cortili, costruzione di lavanderia, lavatoi, mondezzai e muri di cinta ne segue che ogni locale viene a costare in più della suesposta cifra L. 20,00 cioè L. 960,00; risultato questo molto soddisfacente e tale da poter indurre le pubbliche amministrazioni a giovarsene.

L'opera del Municipio di Bologna per l'incremento nelle costruzioni di Case Popolari è stata molto importante ed efficace, poichè da esso è partita l'iniziativa, secondata dalla benemerita locale Cassa di Risparmio, di istituire l'Ente Autonomo. A questo poi il Comune ha ceduto gratuitamente l'area fabbricabile e concorre nelle spese corrispondendo il frutto dell'1.50 per $^0/_0$ all'anno sul totale importo dei lavori per quindici anni, non escluso ben inteso l'esonero della tassa fabbricati per un decennio. La Cassa di Risparmio da parte sua con lodevole partecipazione alla bella iniziativa ha fornito allo stesso Ente Autonomo il capitale di L. 1,500,000,00 coll'interesse del 3 per $^0/_0$ ed ammortizzazione della somma in 25 anni.

*Bologna 19 Maggio 1909*

ING.^E AUGUSTO BARIGAZZI

# PROGETTO PER UN QUARTIERE DI CASE E VILLE PER IMPIEGATI E PROFESSIONISTI, IN MILANO

Il problema dell' abitazione economica involge un' altra quantità di problemi ugualmente importanti e dalla cui risoluzione dipende il maggiore o minore stato morale del primo; ed è dall' esito morale che deriva il successo completo e duraturo. Epperò i criteri tecnici che presiedono alla costruzione di case operaie non sono gli stessi ai quali deve ispirarsi la costruzione di case civili; ed anche per queste saranno diversamente studiati e risolti i dettagli a seconda che si tratti di casa civile da concedersi in semplice affitto o di cui gli appartamenti vengono — in un dato periodo di tempo — ceduti in proprietà a chi li occupa, promovendo e svolgendo così quel *piccolo risparmio immobiliare* che è una forma nuova di previdenza ed un nuovo passo delle classi medie verso la loro elevazione economico-morale.

Per quanto il sistema abbia già ottenuto il battesimo dell'esperienza e del successo, distruggendo così quelle diffidenze istintive che non hanno consistenza di ragionamento: — e basti citare le Cooperative edilizie di Genova che hanno già parecchi anni di vita e più che una diecina di milioni di capitale immobiliare — pur tuttavia quando il programma è anche un *programma di classe*, e come nel caso della nuova *Cooperativa Case degli Impiegati*, aumentano ancora e si impongono maggiormente pel costruttore, quelle preoccupazioni tecniche che trovano corrispondenza nelle caratteristiche etiche ed estetiche della classe cui le costruzioni sono destinate — e destinate in proprietà. Ed è programma di classe il *Regolamento* che regge la Cooperativa Casa degli Impiegati, con una semplicità e finalità costante che hanno il fascino della convinzione e la forza della persuasione, poichè il problema dell'abitazione economica pei soci è disposato ad una funzione di previdenza e circondato da idealità che sono vero patrimonio morale.

Il rag. Tesorini poi spiegandomi con entusiamo l' armonia delle diverse disposizioni regolamentari, tutte intese ad impedire ogni speculazione ed a favorire in ogni circostanza anche disgraziata il socio, ha risvegliato in me colla simpatia vivissima per l' iniziativa un vero impeto di collaborazione, un interessamento alla soluzione tecnica del problema che riassumo nello *studio* che segue e che offro come piccolo contributo d'amore e di fede alla nascente Cooperativa.

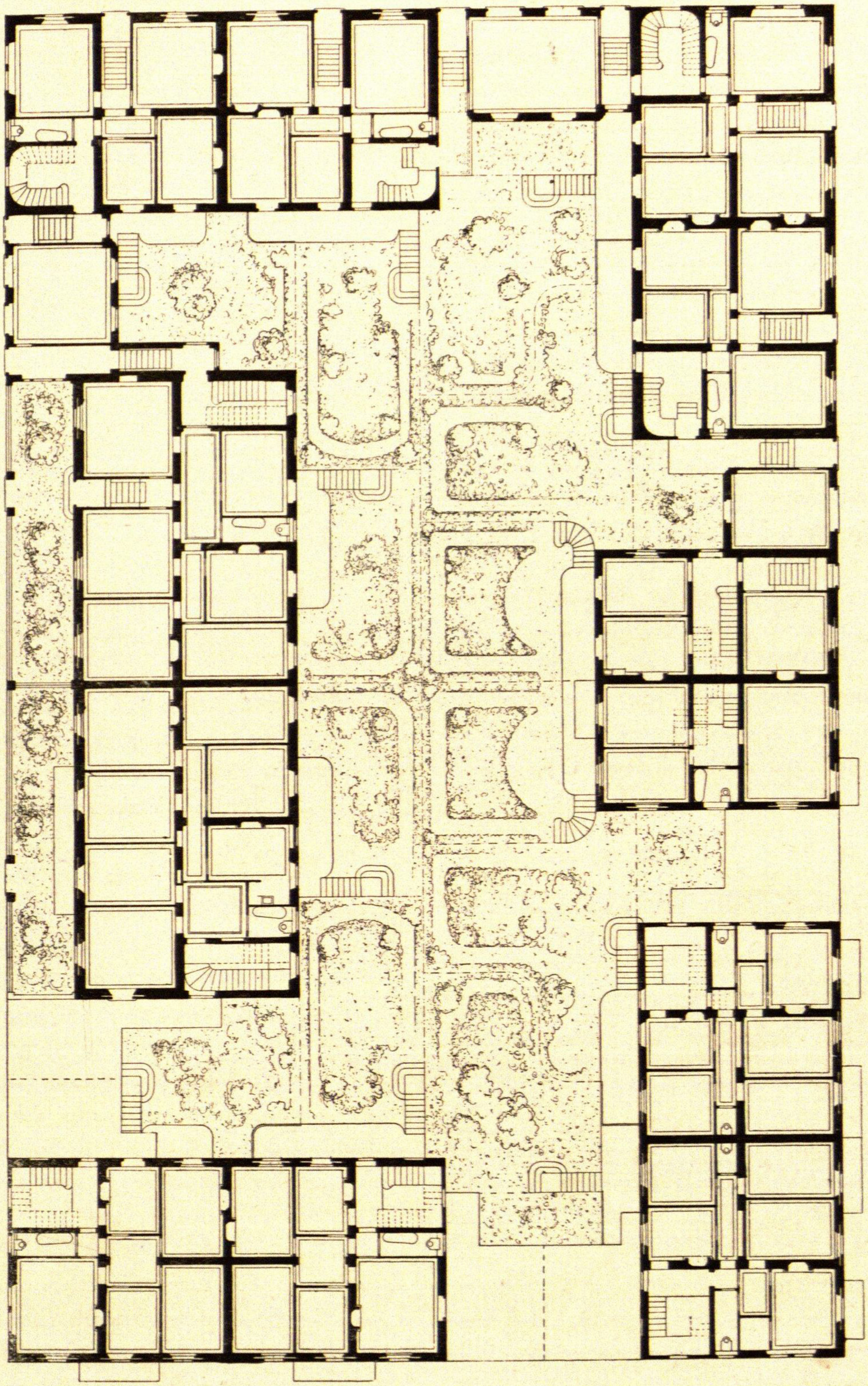
Il progetto risponde alle seguenti condizioni:

1.°) Ubicazione non eccentrica, salubre, favorevole per vicinanze di scuole, di mercati e di negozi; servita da linee tramviarie;

2.°) Tipi diversi di costruzioni in modo da soddisfare ogni gusto od esigenza speciale. Ciascun tipo in gruppi isolati per la miglior esposizione dei locali all' aria ed alla luce; interno del quartiere disposto a giardino, il sottofondo del quale, come prescrivono gli igienisti, è attraversato da drenaggio collegato alla fogna stradale;

3.°) Costruzione solidissima con impiego dei materiali e dei mezzi tecnici più raccomandabili. Il cemento armato, specialmente pei soffitti a camera d'aria, per evitare scosse e rumori ai piani sottostanti. Pavimenti e zoccolo alle pareti di speciale materiale impermeabile ed incorrosivo, in un solo strato ed a spigoli leggermente curvi di facile lavaggio e disinfezione. Scale ampie disimpegnate con luce diretta;

4.°) La disposizione generale del quartiere permette di alternare locali di un solo piano terreno da adibirsi a botteghe, e da servire come portinerie. Alle botteghe può concedersi l'uso di retrobotteghe o



PIANTA GENERALE DEL QUARTIERE COI DIVERSI TIPI DI CASE

**Tipo B** *Piano terreno.*

**Tipo A** *Piano terreno* *Primo piano.*

**Tipo B** *Primo piano.*

**Tipo B** *Piano terreno.*

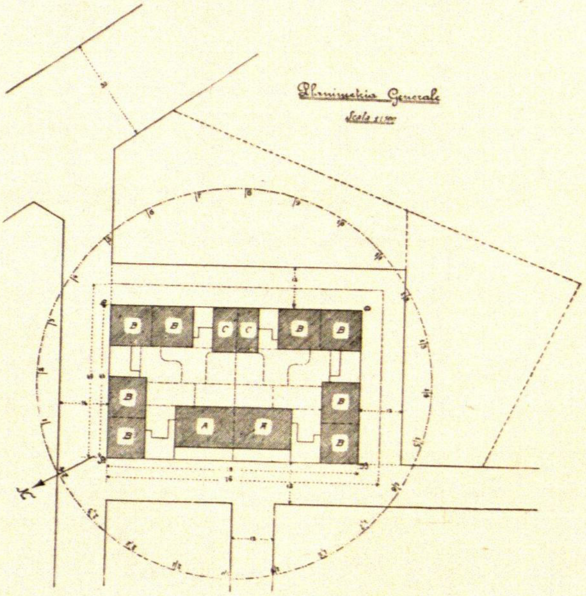
**Tipo C** *Piano terreno* *Primo piano.*

**Tipo B** *Secondo piano.*

magazzino nei locali sotterranei abitabili, essendo questi conformi alle prescrizioni regolamentari, ed in diretta comunicazione con le prime.

Lo studio delle singole piante e distribuzione degli ambienti venne fatto in modo da poter accontentare qualunque richiesta come numero di locali, ed offrire in ogni appartamento tutte le più moderne comodità, bagno, gabinetto, lavandini, ecc. ecc. nonchè il massimo disimpegno.

Gli appartamenti del pian terreno rialzato (m. 1.70) hanno terrazzino e giardino; quelli del primo piano ampio terrazzo e balconi e quelli dei superiori, i balconi. Come si vede nella pianta generale questo quartiere di costruzioni isolate, ed intercalate da ampie terrazze e giardino, deve riescire per l'impiegato l'ambiente igienico per eccellenza. Aria, sole e fiori, ecco quanto renderanno il soggiorno in questo quartiere di vero sollievo alle fatiche quotidiane;

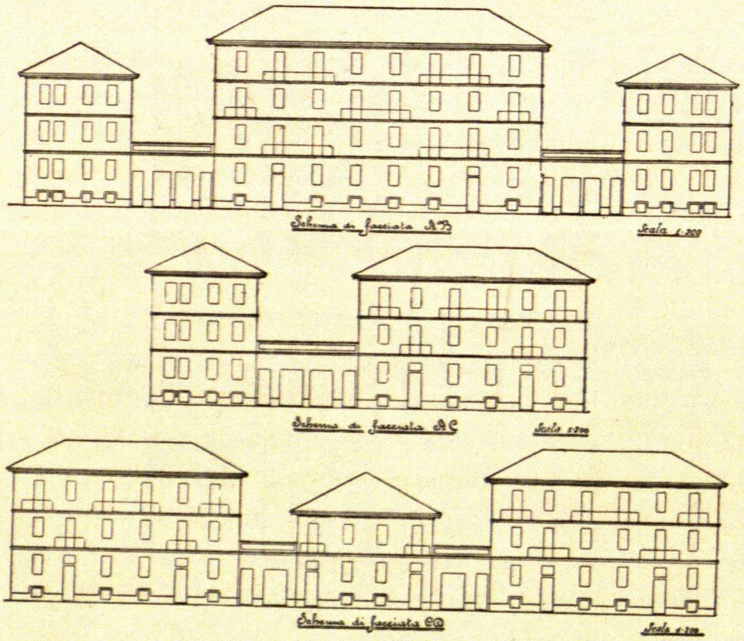


*Planimetria generale colla posizione del sole nelle diverse ore del giorno*

5.°) La decorazione esterna di sobria eleganza è inspirata all'aureo quattrocento italiano così puro nelle linee e perfetto nelle proporzioni. La ricchezza di motivi floreali è in perfetta armonia col carattere stesso del nostro *quartiere-giardino*. Le decorazioni interne, stucchi, pitture, opere di finimento in genere, tutte della massima semplicità, eleganti senza ostentazioni, in una parola, la maggior economia e solidità nella costruzione congiunte a perfetto gusto d'arte;

6.°) L'ubicazione del quartiere nel rione di porta Venezia a circa 650 metri dal vecchio dagio, corrisponde perfettamente a tutti i desiderati di comodità cittadine.

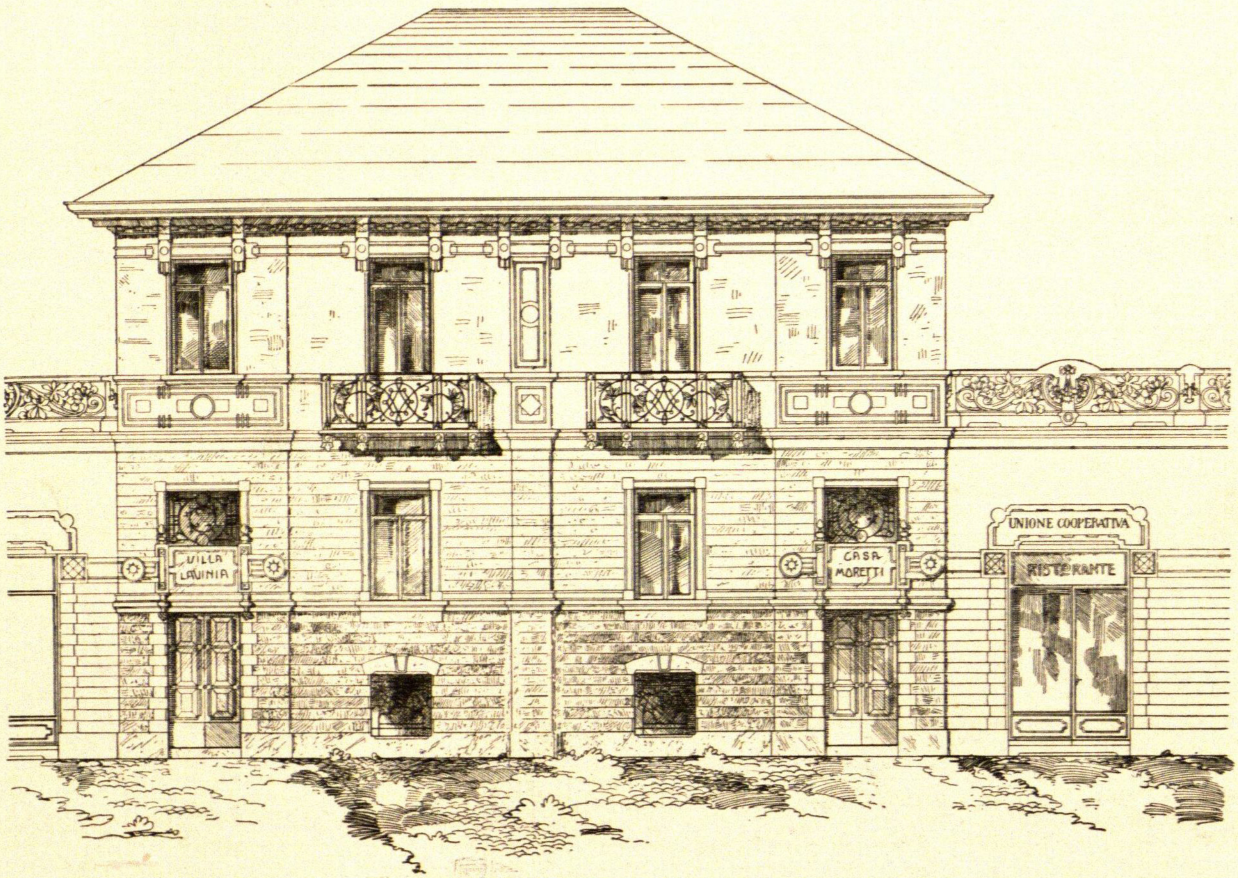
L'orientazione riesce pure favorevole ed è dimostrato nello schizzo planimetrico *schema del giro solare* nelle singole ore della giornata. Sole ed aria rallegrano le fronti degli isolati e penetrano ad esuberanza nei locali e nell'interno del quartiere a giardino.



*Alzati schematici dei fabbricati sulle quattro vie*

*
* *

Resta ora a dimostrare come sia possibile ottenere ed offrire tutto questo nei limiti di spesa prefissi. Valendomi di provate esperienze ho compilato delle *Tabelle* — qui allegate — nelle quali sono esposti diversi sistemi.




*Prospetto villini abbinati tipo* **C** *con negozi e terrazze.*

**Sistema** *a)* — È adatto per le *Cooperative di Impiegati*, e conferisce la proprietà dell'appartamento al socio con l'ammortamento del capitale preso a prestito.

Nella Tabella N. 1. sono annotati: 2/10 del pagamento anticipato, le diverse spese, quanto importa l'onere da pagarsi annualmente per locale.

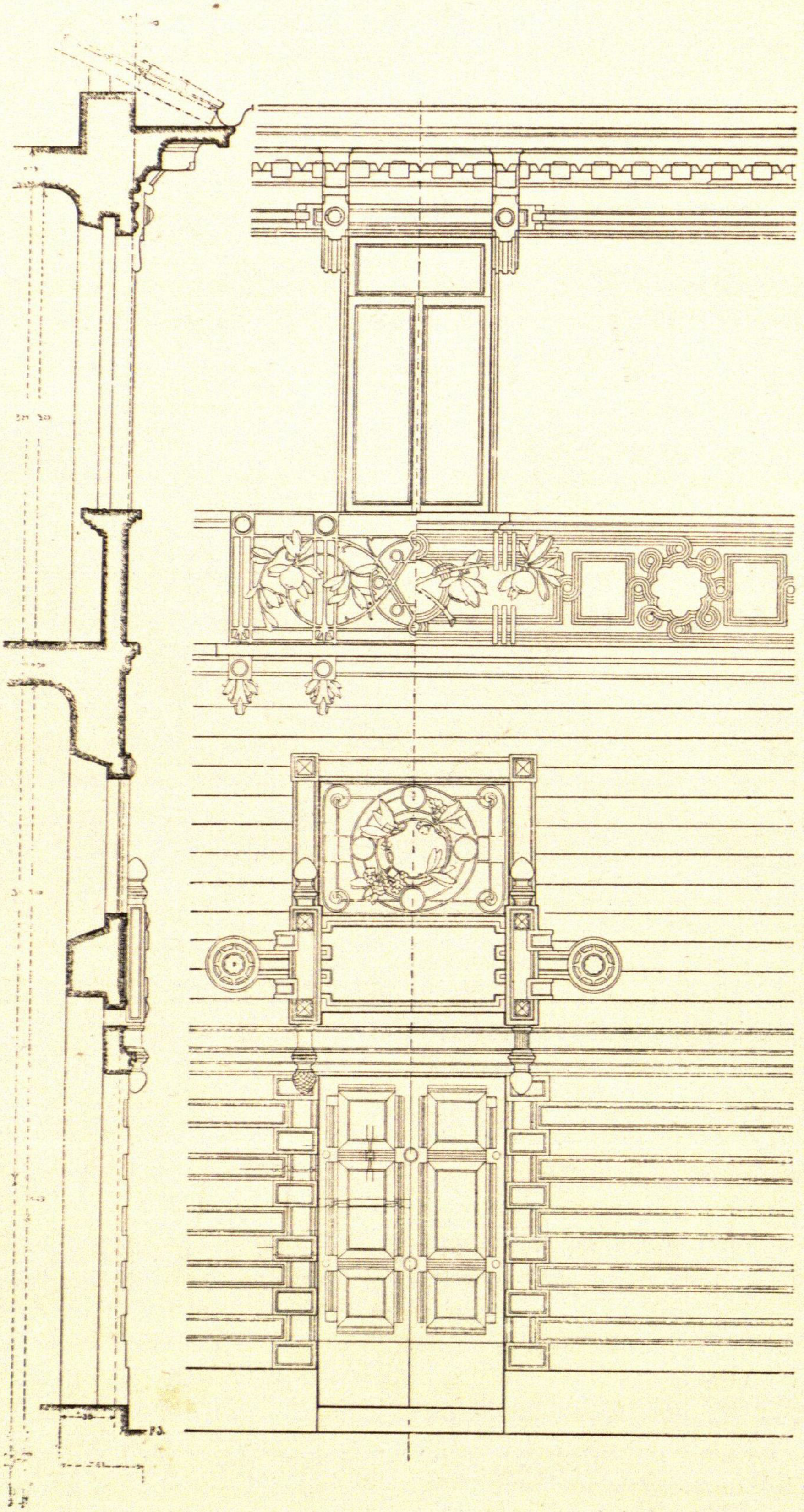
Nella Tabella N. 2. L'onere sopradetto viene dimostrato suddiviso per ogni singolo appartamento Tanto nella prima che nella seconda parte sono distinti gli affitti che si pagherebbero nei primi anni a seconda delle esenzioni accordate dalla legge per l'Ente o la Cooperativa costruttrice.

**Sistema** *b)* — Riguarda la speculazione privata e dimostra come possa venire impiegato vantaggiosamente il capitale *senza esorbitanze odiose di affitto*.

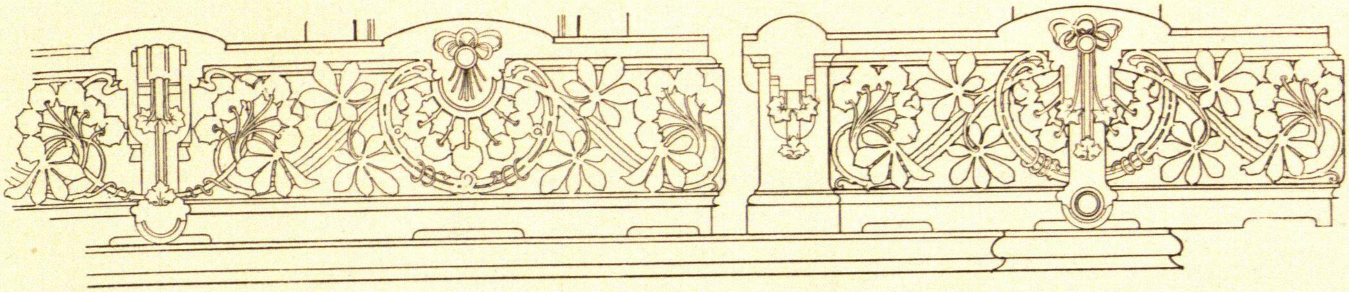
La Casa tipo **A** a quattro piani che costa L, 75023, con affitti da L. 180 a L. 155 per ogni locale, dà un reddito netto di L. 4061,50 e quindi un impiego di capitale al 5.54 per cento.

Così pure negli altri tipi di costo variabile a seconda dell'importanza del numero dei locali e conformazione dell'edificio. Il costo del tipo **B,** di L. 38688, con affitti per locale da L. 140 a L. 170, dà un reddito netto di L. 2184 e quindi per il capitale impiegato un utile netto del 5.64 per cento.

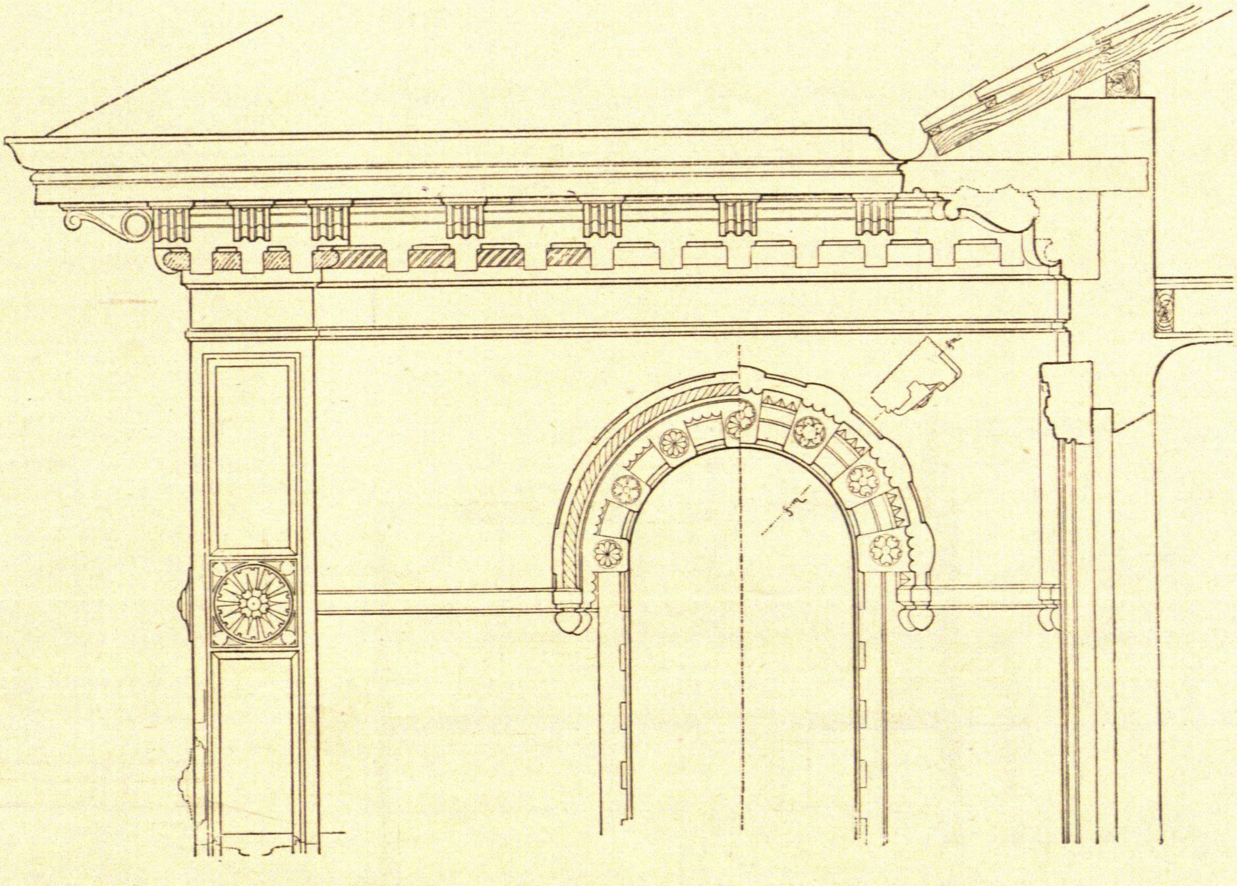
Potrebbe adottarsi anche un sistema misto, e cioè colla cessione dei lotti di terreno componenti l'isolato del quartiere sia a privati che a Cooperative, coll'obbligo della costruzione di stabili conformi al progetto prestabilito ed alle speciali prescrizioni imposte in contratto — onde il quartiere nell'interesse dei consorziati — riesca ben definito nel suo vero e proprio scopo e carattere.



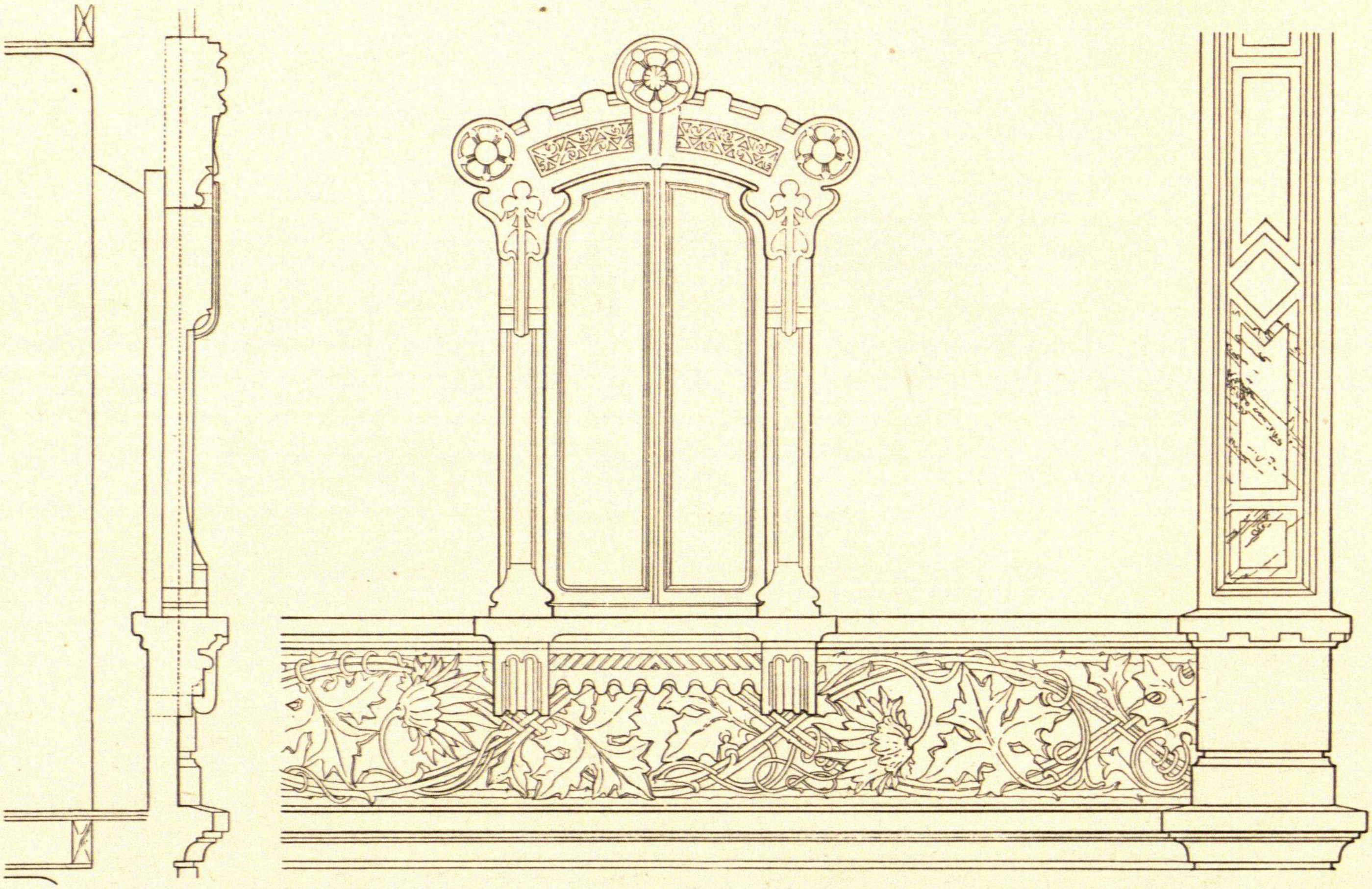
*Dettaglio facciata dei villini tipo* **C**



*Dettaglio facciata dei villini tipo* **C**



*Dettaglio decorazione facciata, gronda e cappello finestra di una casa tipo* **B.**



*Dettaglio di finestra e decorazione a grafito del primo piano di una casa tipo* **B**.

1ª negozio.

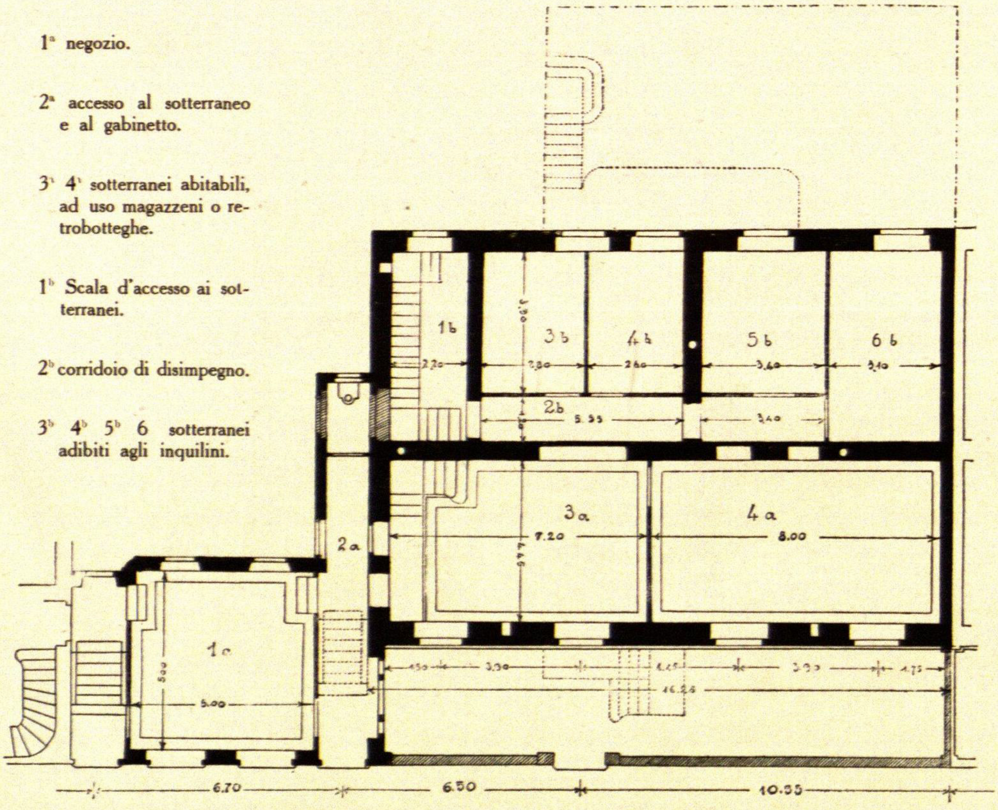
2ª accesso al sotterraneo e al gabinetto.

3ª 4ª sotterranei abitabili, ad uso magazzeni o retrobotteghe.

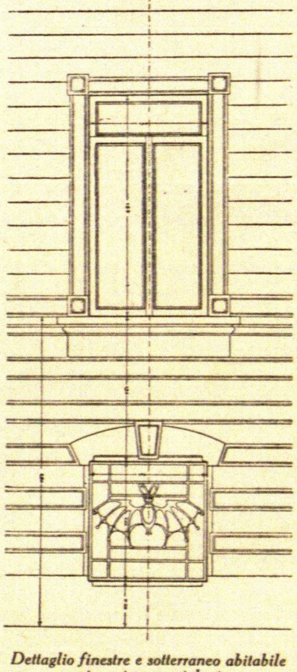
1ᵇ Scala d'accesso ai sotterranei.

2ᵇ corridoio di disimpegno.

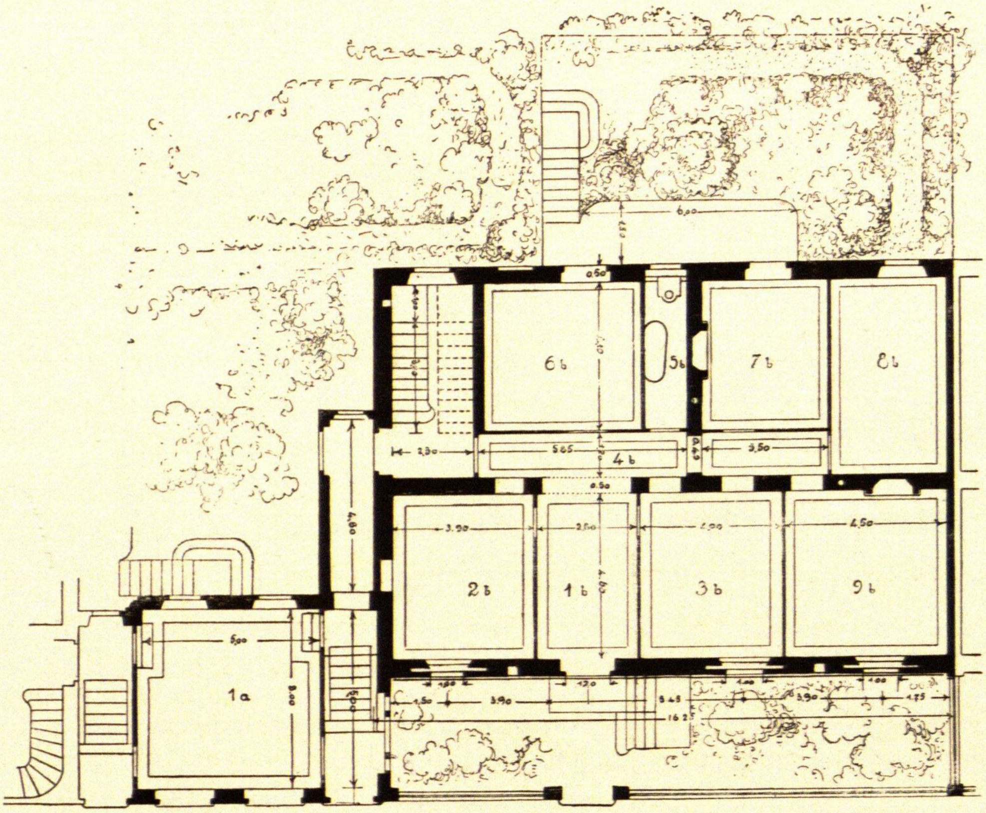
3ᵇ 4ᵇ 5ᵇ 6 sotterranei adibiti agli inquilini.




*Pianta del negozio e sotterranei abitabili della casa tipo* **A**.



*Dettaglio finestre e sotterraneo abitabile e piano terreno rialzato.*



1[b] anticamera.

2[b] salotto.

3[b] camera da letto.

4[b] accesso dalla portineria.

5[b] gabinetto e bagno.

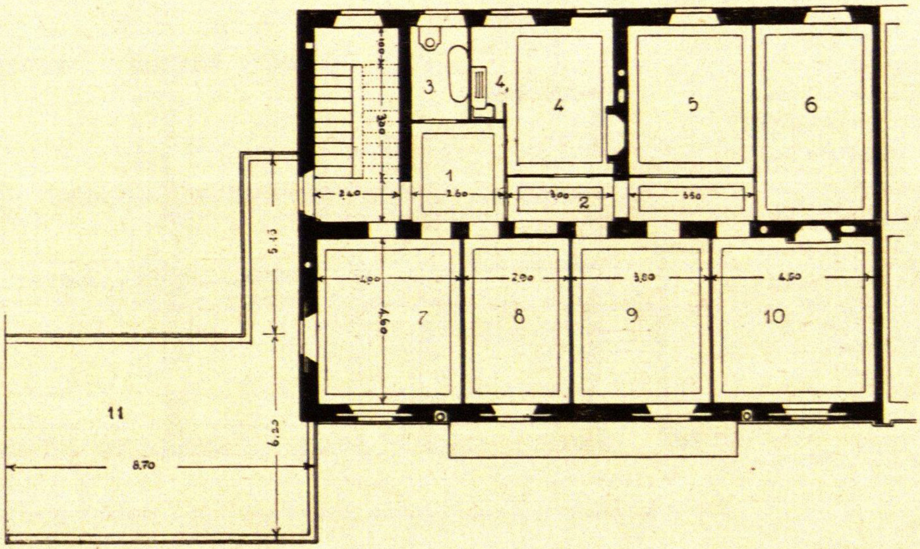
6[b] sala da pranzo

7[b] cucina

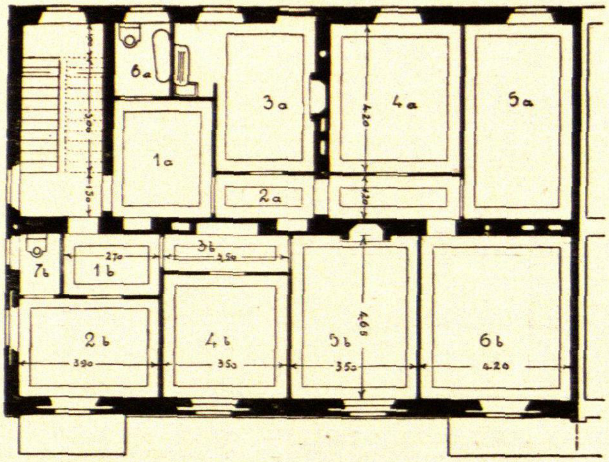
8[b] camera da letto

*Pianta del piano terreno rialzato, casa tipo* **A**, *di un negozio, ed accesso dalla strada alla scala di disimpegno pel 1., 2. e 3. piano.*

1 anticamera.
2 corridoio di disimpegno.
3 gabinetto e bagno.
4 cucina e lavandino.
5 camera da letto.
6 „ „ „
7 sala da pranzo
8 salotto
9 camera da letto
10 „ „ „



*Pianta primo piano tipo* **A**. — *Appartamento con terrazza e balcone.*



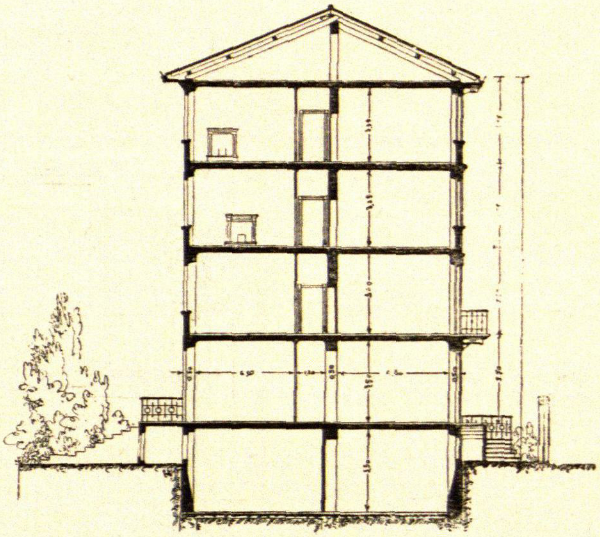

*Pianta del 2° e del 3° piano della casa tipo* **A** *a due appartamenti per piano.*

*Appartamento N. 1 con balcone.*

1.ª anticamera.
2.ª disimpegno.
3.ª cucina e lavandino.
4.ª sala da pranzo.
5.ª camera da letto.
6.ª gabinetto e bagno.
6.ᵇ camera da letto.

*Appartamento N. 2 con balcone.*

1.ᵇ anticamera
2.ᵇ sala da pranzo
3.ᵇ disimpegno
4.ᵇ camera da letto
5.ᵇ camera da letto
7.ᵇ gabinetto



*Sezione trasversale della casa a tre piani tipo* **A**.

Appartamento con giardino.

A accesso dalla strada

A 2 A 3 accesso dalla portineria e disimpegno.

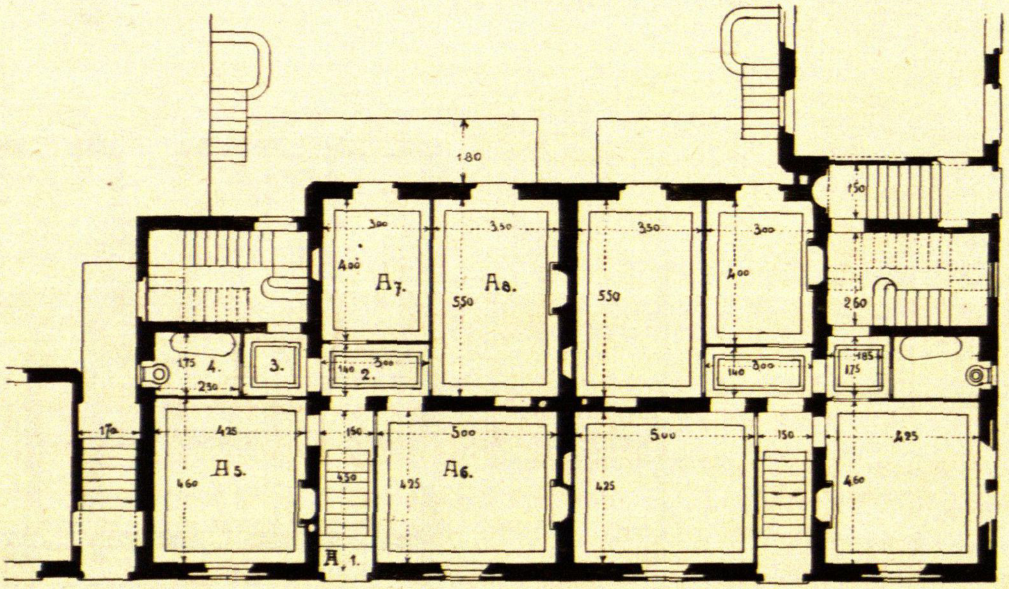
A 4 gabinetto e bagno

A 5 sala da pranzo

A 6 camera da letto

A 7 salotto

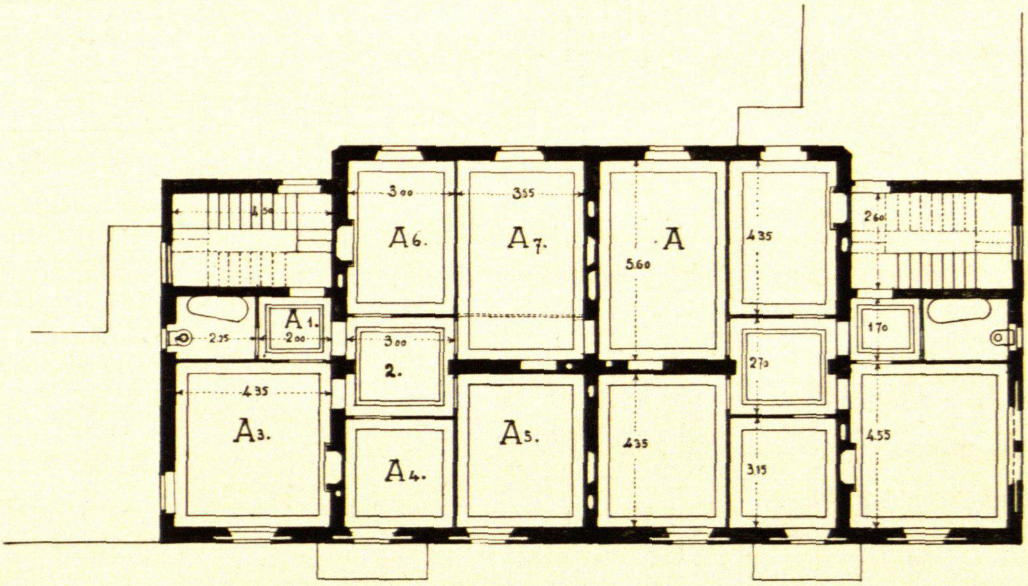
A 8 cucina



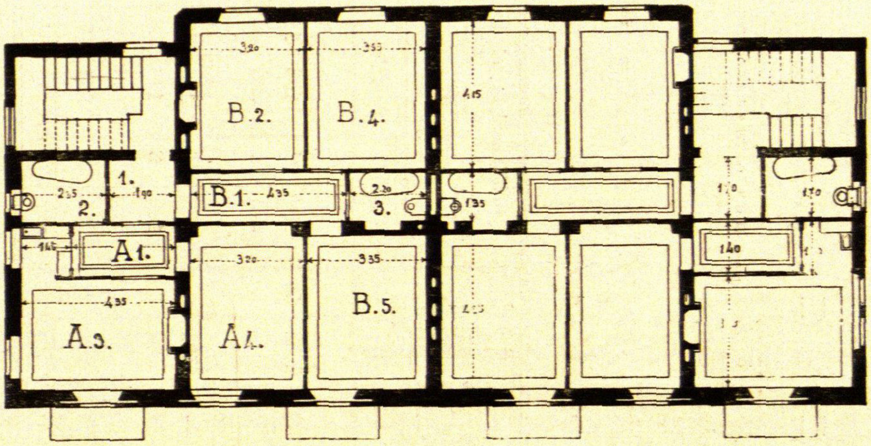

*Pianta del piano terreno rialzato di due case tipo* **B** *abbinate. Accesso dalla strada alle scale di disimpegno del 1, 2 piano*

A Ingresso
A 2 anticamera
A 3 sala da pranzo
A 4 salotto
A 5 camera da letto
A 6 cucina
A 7 camera da letto

Volendo si può aggingere a questo appartamento il locale **A** dell'altro appartamento simmetrico.




*Pianta del primo piano di due case tipo **B** abbinate. — Appartamento con terrazza e balcone.*




*Appartamento N. 1 con balcone.*

A anticamera.
A 2 bagno e gabinetto
A 3 cucina e lavandino
A 4 camera da letto
Appartamento N. 2 con balcone
B. anticamera
B 2 cucina
B 3 bagno e latrina
B 4 sala da pranzo
B 5 camera da letto

*Pianta del 2.° piano di due case tipo **B** abbinate a due appartamenti.*

In conclusione, chiunque rifletta per bene sull'organismo del mio progetto, e sulle tabelle numeriche che lo accompagnano, potrà convincersi come sotto ogni rapporto questo studio presenta nella sua pratica attuazione un indiscutibile utilità materiale e morale alla classe degli impiegati e professionisti.

Sarò lieto d'altronde di accettare quei suggerimenti e quei consigli che contribuissero a renderlo sempre più adatto e perfetto.

ARCH. ANDREA FERMINI

# PREVENTIVO DEL QUARTIERE DI CASE E VILLE PER IMPIEGATI E PROFESSIONISTI

Progettato dall'Architetto ANDREA FERMINI di Milano

**Computo del costo.** — Nel computo del costo dei tipi di case *A* e *B* si presuppone compresa la superficie occupata materialmente dai fabbricati, più i $^2/_5$ del giardino che compete a ciascun tipo di casa, per tener conto della superficie che sarebbe richiesta per il cortile secondo il vigente regolamento.

### Casa tipo A

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Superficie occupata compresi i $^2/_5$ dei giardini | mq. | 237,78 | L. 40,50 | L. | 9630,09 |
| Locali in tutta la casa | N. | 32,— | „ 1900,— | „ | 60800,— |
| Locali sotterranei abitabili | „ | 2,— | „ 750,— | „ | 1500,— |
| Costo complessivo dei 34 locali | | | | L. | 71930,09 |
| Costo dei $^3/_5$ del giardino | mq. | 76,37 | „ 40,50 | „ | 3092,99 |
| | | | Costo totale | L. | 75023,08 |

### Casa tipo B

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Superficie occupata compresi i $^2/_5$ del giardino | mq. | 152,— | L. 40,50 | L. | 6156,— |
| Costo della costruzione | mc. | 1512,— | „ 20.— | „ | 30240,— |
| Locali sotterranei abitabili | N. | 2,— | „ 375,— | „ | 750·— |
| Costo complessivo dei 19 locali | | | | L. | 37146,— |
| Costo dei $^3/_5$ del giardino | mq. | 51,— | „ 40,50 | „ | 2066,— |
| | | | Costo totale | L. | 39212,— |

### Villino tipo C

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Area occupata escluso il giardino | mq. | 85,05 | L. 40,50 | L. | 3444,53 |
| Costo della costruzione | mc. | 799,47 | „ 20,— | „ | 15989·40 |
| Costo complessivo della villa | | | | L. | 19434,— |
| Giardino | mq. | 75,60 | „ 40,50 | „ | 3062,— |
| | | | Costo totale | L. | 22496,— |

## TABELLA I.ª - AFFITTI DEI LOCALI - CON AMMORTAMENTO

| Tipo di casa o di villa | Costo della costruzione di un locale - area compresa. | $^1/_5$ del costo da pagarsi subito come anticipo di garanzia. | Residuale somma sulla quale si calcolano gli ammortamenti. | Affitto anticipato per i primi due o più anni di abitazione con ammortamento — in 10 anni al 3 ½% | in 10 anni al 4% | in 20 anni al 3 ½% | in 20 anni al 4% | Imposte e manutenzione | Affitto annuo anticipato comprese le imposte e le manutenzioni con ammortamento — in 10 anni al 3 ½% | in 10 anni al 4% | in 20 anni al 3 ½% | in 20 anni al 4% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 2116 — | 423 50 | 1692 50 | 188 04 | 193 11 | 115 09 | 120 67 | 40 | 228 04 | 233 11 | 155 09 | 160 67 |
| Giardino . . . | 3093 — | 618 60 | 2474 40 | 274 90 | 282 33 | 168 26 | 176 42 | — | 274 90 | 282 33 | 168 26 | 176 42 |
| B | 1955 — | 391 — | 1564 — | 173 76 | 178 45 | 106 35 | 111 51 | 40 | 213 76 | 218 45 | 146 35 | 151 51 |
| Giardino . . . | 2066 — | 413 20 | 1652 80 | 183 63 | 188 58 | 112 39 | 117 84 | — | 183 63 | 188 58 | 112 39 | 117 84 |
| C | 3239 — | 647 80 | 2591 20 | 287 88 | 295 66 | 176 20 | 184 80 | 40 | 327 88 | 335 66 | 216 20 | 224 80 |
| Giardino . . . | 3061 80 | 612 36 | 2448 44 | 272 02 | 279 37 | 166 49 | 174 57 | — | 272 02 | 279 37 | 166 49 | 174 57 |

# TABELLA II.ª

## AFFITTI DEGLI APPARTAMENTI - CON AMMORTAMENTO

| Tipo di casa o villa | PIANO | Numero dei locali | Costo della Costruzione dell' appartamento area compresa | | 1/5 del costo da pagarsi subito come anticipo di garanzia. | | Residuale somma sulla quale si calcolano gli ammortamenti. | | Affitto anticipato per i primi due o più anni di abitazione con ammortamento — in 10 anni al 3 1/2 % | | in 10 anni al 4 % | | in 20 anni al 3 1/2 % | | in 20 anni al 4 % | | Imposte e manutenzione | Affitto annuo anticipato comprese le imposte e le manutenzioni con ammortamento — in 10 anni al 3 1/2 % | | in 10 anni al 4 % | | in 20 anni al 3 1/2 % | | in 20 anni al 4 % | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | Sotterraneo . . . . . | 2 | 4232 | — | 846 | 40 | 3385 | 60 | 376 | 08 | 386 | 22 | 230 | 18 | 241 | 34 | 80 | 456 | 08 | 466 | 22 | 310 | 18 | 321 | 34 |
| | Piano terr. *Locali* . . . . . | *8* | *16928* | — | *3385* | *60* | *13542* | *40* | *1504* | *32* | *1544* | *88* | *920* | *72* | *965* | *36* | *320* | *1824* | *32* | *1864* | *88* | *1240* | *72* | *1285* | *36* |
| | Piano terr. *Giardino* . . . . . | *2* | 3093 | — | *618* | *60* | *2474* | *40* | *274* | *90* | *282* | *33* | *168* | *26* | *176* | *42* | — | *274* | *90* | *282* | *33* | *168* | *26* | *176* | *42* |
| | Piano Terreno . . . . | *10* | 20021 | — | 4004 | 20 | 16016 | 80 | 1779 | 22 | 1827 | 21 | 1088 | 98 | 1141 | 78 | 320 | 2099 | 22 | 2147 | 21 | 1408 | 98 | 1461 | 78 |
| | » Primo . . . . . | 8 | 16928 | — | 3385 | 60 | 13512 | 40 | 1504 | 32 | 1544 | 88 | 920 | 72 | 965 | 36 | 320 | 1824 | 32 | 1864 | 88 | 1240 | 72 | 1285 | 36 |
| | » Secondo . . . . | 5 | 10580 | — | 2116 | — | 8464 | — | 940 | 20 | 965 | 55 | 575 | 45 | 603 | 35 | 200 | 1140 | 20 | 1165 | 55 | 775 | 45 | 803 | 35 |
| | » Secondo . . . . | 3 | 6348 | — | 1269 | 60 | 5078 | 40 | 564 | 12 | 579 | 33 | 345 | 27 | 362 | 01 | 120 | 684 | 12 | 699 | 33 | 465 | 27 | 482 | 01 |
| | » Terzo . . . . . | 5 | 10580 | — | 2116 | — | 8464 | — | 940 | 20 | 965 | 55 | 575 | 45 | 603 | 35 | 200 | 1140 | 20 | 1165 | 55 | 775 | 45 | 803 | 35 |
| | » Terzo . . . . . | 3 | 6348 | — | 1269 | 60 | 5078 | 40 | 564 | 12 | 579 | 33 | 345 | 27 | 362 | 01 | 120 | 684 | 12 | 699 | 33 | 465 | 27 | 482 | 01 |
| | **Totale** | 34 | 75037 | — | 15007 | 40 | 60029 | 60 | 6668 | 26 | 6848 | 07 | 4081 | 32 | 4279 | 20 | 1360 | 8028 | 26 | 8208 | 07 | 5441 | 32 | 5639 | 20 |
| B | Sotterraneo . . . . . | 2 | 3910 | — | 782 | — | 3128 | — | 347 | 52 | 356 | 90 | 212 | 70 | 223 | 02 | 80 | 427 | 52 | 436 | 90 | 292 | 70 | 303 | 02 |
| | Piano terr. *Locali* . . . . . | 5 | *9775* | — | *1955* | — | *7820* | — | *868* | *80* | *892* | *25* | *531* | *75* | *557* | *55* | *200* | *1068* | *80* | *1092* | *25* | *731* | *75* | *757* | *55* |
| | Piano terr. *Giardino* . . . . . | *1* | *2066* | — | *413* | *20* | *1652* | *80* | *183* | *63* | *188* | *58* | *112* | *39* | *117* | *84* | — | *183* | *63* | *188* | *58* | *112* | *39* | *117* | *84* |
| | **Totale** | | 11841 | — | 2368 | 20 | 9472 | 80 | 1052 | 43 | 1080 | 83 | 644 | 14 | 675 | 39 | 200 | 1252 | 43 | 1280 | 83 | 844 | 14 | 875 | 39 |
| | Piano Primo . . . . . | 6 | 11730 | — | 2346 | — | 9384 | — | 1042 | 56 | 1070 | 70 | 638 | 10 | 669 | 06 | 240 | 1282 | 56 | 1310 | 70 | 878 | 10 | 909 | 06 |
| | » Secondo . . . . | 3 1/2 | 6842 | 50 | 1368 | 50 | 5474 | — | 608 | 16 | 624 | 58 | 372 | 23 | 390 | 29 | 140 | 748 | 16 | 764 | 58 | 512 | 23 | 530 | 29 |
| | » Secondo . . . . | 2 1/2 | 4887 | 50 | 977 | 50 | 3910 | — | 434 | 40 | 446 | 12 | 265 | 87 | 278 | 77 | 100 | 534 | 40 | 546 | 12 | 365 | 87 | 378 | 77 |
| | **Totale** | 19 | 39211 | — | 7842 | 20 | 31368 | 80 | 3485 | 07 | 3579 | 13 | 2133 | 04 | 2236 | 53 | 760 | 4245 | 07 | 4339 | 13 | 2893 | 04 | 2996 | 53 |
| C | *Locali* . . . . . . . | 6 | *19434* | — | *3886* | *80* | *15547* | *20* | *1727* | *28* | *1773* | *96* | *1057* | *20* | *1108* | *80* | 240 | *1967* | *28* | *2013* | *96* | *1297* | *20* | *1348* | *80* |
| | *Giardino* . . . . . . | *1* | *3062* | — | *612* | *40* | *2449* | *60* | *272* | *02* | *279* | *37* | *166* | *49* | *174* | *57* | — | *272* | *02* | *279* | *37* | *166* | *49* | *174* | *57* |
| | **Totale** | 6 | 22496 | — | 4499 | 20 | 17996 | 80 | 1999 | 30 | 2053 | 33 | 1223 | 69 | 1283 | 37 | 240 | 2239 | 30 | 2293 | 33 | 1463 | 69 | 1523 | 37 |

# PREVENTIVO DEL QUARTIERE DI CASE E VILLE

## PER IMPIEGATI E PROFESSIONISTI

progettato dall'Architetto ANDREA FERMINI di Milano

## TABELLA per l'impiego del capitale.

### Casa tipo A

**Costo:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Superficie occupata compresi i giardini | mq. | 314,15 | L. 40,50 | L. 12723,— |
| Costo dei 32 locali | N. | 32 | „ 1900,— | „ 60800,— |
| Costo dei sotterranei abitabili | „ | 2 | „ 750,— | „ 1500,— |
| Costo totale dei 34 locali | | | | L. 75023,— |

**Reddito:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| *Magazzeni Sotterranei* | N. | 2 | L. 175,— | L. 350,— |
| *Piano terreno:* N. 1 appartamento di 8 locali dei quali 7 camere e un anticamera latrina e bagno | „ | 8 | „ 180,— | „ 1440,— |
| Giardini | mq. | 127,— | | „ 200,— |
| *Primo piano:* N. 1 appartamento di 8 locali dei quali 7 camere e un anticamera disimpegni latrina e bagno | N. | 8 | „ 175,— | „ 1400,— |
| Terrazza | „ | 1 | „ 75,— | „ 75,— |
| *Secondo piano:* N. 1 appartamento di 3 locali con anticamera latrina e disimpegni | „ | 3 | „ 155,— | „ 465,— |
| N. 1 appartamento di 5 locali dei quali 4 camere un anticamera, passaggi, latrina e bagno | „ | 5 | „ 155,— | „ 775,— |
| *Terzo piano;* N. 1 appartamento di 3 locali come al 2. piano | „ | 3 | „ 155,— | „ 465,— |
| N. 1 appartamento di N. 5 locali come al 2. piano | „ | 5 | „ 155,— | „ 775,— |
| Totale reddito lordo | | | | L. 5945,— |
| Imposte e manutenzioni 30 % sul reddito lordo | | | | „ 1783,50 |
| Reddito netto | | | | L. 4161,50 |

**Il capitale impiegato di L. 75023 rende il 5,54 %.**

### Villino tipo C

**Costo:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Superficie occupata compreso il giardino | mq. | 158,— | L. 40,50 | L. 6399.— |
| Costo della costruzione | mc. | 799,47 | „ 20,— | „ 15989,40 |
| Costo totale | | | | L. 22388,40 |

**Reddito:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Locali nel villino | N. | 6 | L. 220,— | L. 1320,— |
| Giardino | „ | 1 | „ 180,— | „ 180,— |
| Reddito lordo totale | | | | L. 1500,— |
| Imposte e manutenzione 30 % sul reddito lordo | | | | „ 450,— |
| Reddito netto | | | | L. 1050,— |

**Il capitale impiegato di L. 22388 rende il 4,69 %**

### Casa tipo B

**Costo:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Superficie occupata compreso il giardino | mq. | 208,60 | L. 40,50 | L. 8448,30 |
| Costo della costruzione | mc. | 1512,— | „ 20,— | „ 30240,— |
| Costo totale dei 19 locali | | | | L. 38688,30 |

**Reddito:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| *Magazzeni Sotterranei* | N. | 2 | L. 150,— | L. 300,— |
| *Piano terreno:* N. 1 appartamento di 5 locali dei quali 4 camere, un'anticamera, bagno e latrina | N. | 5 | „ 170,— | „ 850,— |
| *Giardino* | „ | 1 | „ 125,— | „ 125,— |
| *Primo piano:* N. 1 appartamento di 6 locali dei quali 5 camere, un'anticamera, bagno e latrina | N. | 6 | „ 155,— | „ 930,— |
| *Terrazza* | „ | 1 | „ 75,— | „ 75,— |
| *Secondo piano:* N. 1 appartamento di locali | „ | 2 1/2 | „ 140,— | „ 350,— |
| N. 1 appartamento di locali | „ | 3 1/2 | „ 140,— | „ 490,— |
| Totale reddito lordo | | | | L. 3120,— |
| Imposte e manutenzione 30 % sul reddito lordo | | | | „ 936,— |
| Reddito netto | | | | L. 2184,— |

**Il capitale impiegato di L. 38688,30 rende il 5,64 %.**

### Preventivo per l'intiero quartiere

**Costo:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Area complessiva | mq. | 3010,— | L. 40,50 | L. 121905,— |
| Case tipo A. | N. | 2 | „ 62300,— | „ 124600,— |
| Case tipo B. | „ | 8 | „ 30240,— | „ 241920,— |
| Villini tipo C. | „ | 2 | „ 15989,— | „ 31978,— |
| Terrazze e Negozii | mq. | 320,30 | „ 60,— | „ 19218,— |
| Costo totale del quartiere | | | | L. 539621,— |

**Reddito:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Case tipo A. | N. | 2 | L. 5945,— | L. 11890,— |
| Case tipo B. | „ | 8 | „ 3120,— | „ 2496Cr— |
| Villini tipo C. | „ | 2 | „ 1500,— | „ 3000,— |
| Negozii | „ | 2 | „ 275,— | „ 550,— |
| „ | „ | 2 | „ 350,— | „ 700,— |
| „ | „ | 2 | „ 400,— | „ 800,— |
| Reddito lordo totale | | | | L. 41900,— |
| Imposte manutenzione 30 % sul reddito lordo | | | | „ 12570,— |
| Reddito netto totale | | | | L. 29330,— |

**Il capitale impiegato di L. 539621 rende il 5,43 %.**

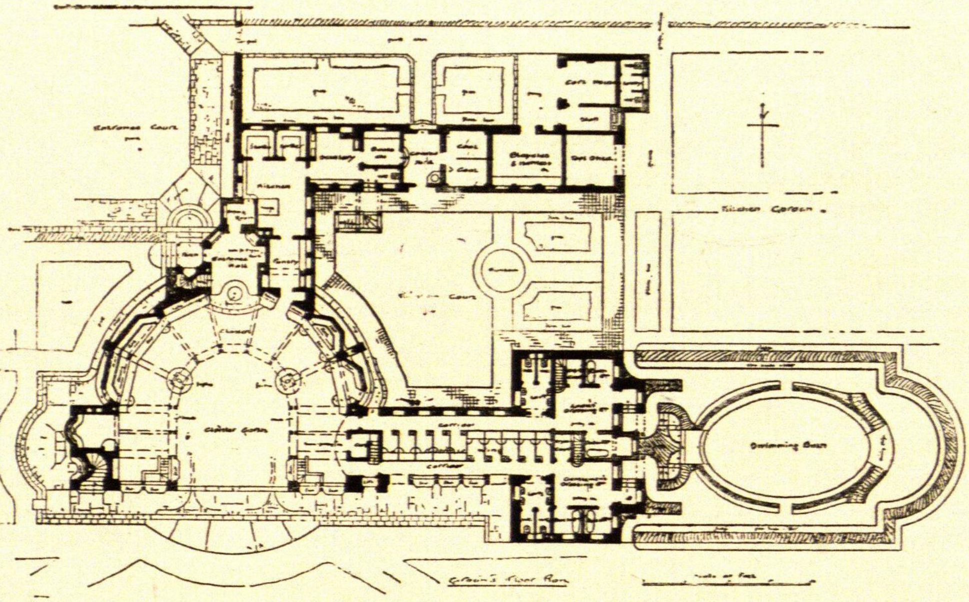
# LE SCUOLE ALL'APERTO

Per combattere la tubercolosi, la gracilità, e le deficienze che si riscontrano nei ragazzi che frequentano le scuole elementari, va facendosi strada il metodo di far lezione all'aria aperta.

L'Associazione milanese — *Per la scuola* — in seguito ad una interessante relazione del prof. Gatti, ha approvato il progetto di istituire per i fanciulli gracili di Milano una scuola all'aperto secondo il tipo delle *Waldeschulen* tedesche e delle *Open-air-Schools inglesi.*

ogni vaghezza di colori, di forme e di suoni in luoghi costantemente esposti all'aria esterna. Nel nuovo edifizio, la vita può svolgersi all'aria aperta senza essere esposta al freddo ed all'umidità, nè adattarsi ad un rude ambiente primitivo.

Al pianterreno esiste un porticato semicircolare (A): il tetto ne può essere ventilato da più parti, e il lato aperto è provvisto, per tutta la estensione del suo colonnato, di tende di tela destinate a preservare la scolaresca dal vento e



*La scuola all'aria aperta di Letchworth.*

Dell' Istituto, la cui sede è costata circa 20.000 sterline, così scrive Miss Lawrence, la maestra chiamata ad insegnarvi, nel " Where shall I Live? " — la nuova guida di Letchworth:

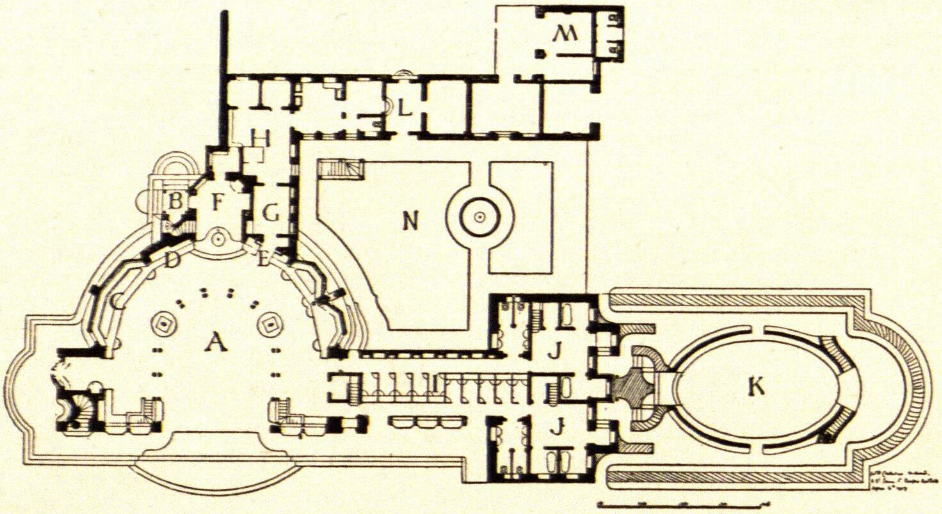
" Pare a molti impossibile disgiungere il ritorno alla vita semplice dall'abbandono di ogni artistico godimento: ma non è affatto incompatibile la bellezza architettonica colla completa aerazione degli alloggi e non è vero che l'arte moderna sia incapace di introdurre e mantenere calore, luce ed

Una scuola siffatta esiste già fin dal 1907 nella prima città-giardino inglese, Letchworth.

dalle intemperie. Le pareti sono, di giorno e di notte, corse da correnti calde intese a intepidire e prosciugare l'atmosfera. I refettorî, comodissimi, hanno forma di alcove (C) ; nel *hall* (F) ed in un'ampia nicchia all'ovest del fabbricato (B) (nemmen quelli, però, interamente chiusi) possono continuarsi le forme tradizionali dei focolari inglesi. I libri e tutti gli altri oggetti adoperati vengono custoditi in ripostigli impermeabili. Nei vani preparati all'uopo, nella parte Est dell'androne, si godono le comodità dello stanzino privato da toilette insieme col fascino del bagno di sole.

Non sono stati dimenticati dai costruttori i trattenimenti all'aria aperta. Vi è un organo nella torre terminale, al Nord (M). Le cose sono disposte in modo che, non solo la parziale esposizione all'aria non lo deteriorerà, ma, inoltre, il suono risulterà migliorato anzichè sciupato dalle condizioni in cui viene emesso. (H cucina, W cortile con fontana, K vasca natatoia, J spogliatoio).

L'insieme dei provvedimenti adottati condurrà, a quanto si crede, a modificazioni profonde della mentalità degli alunni. Non più impedita da ostacoli esterni, la vera natura umana si affermerà e la mente sana reagirà — con benefici risultati ulteriori — sul corpo sano. Scopo della Scuola all' aria aperta non è, quindi, la prevenzione delle malattie, ma bensì l'attuazione di una salute per-




*La scuola all' aria aperta di Letchworth - Dettagli.*

fetta. L'edificio è fatto per mostrare i modi migliori di realizzare la vita sana ed i suoi vantaggi.

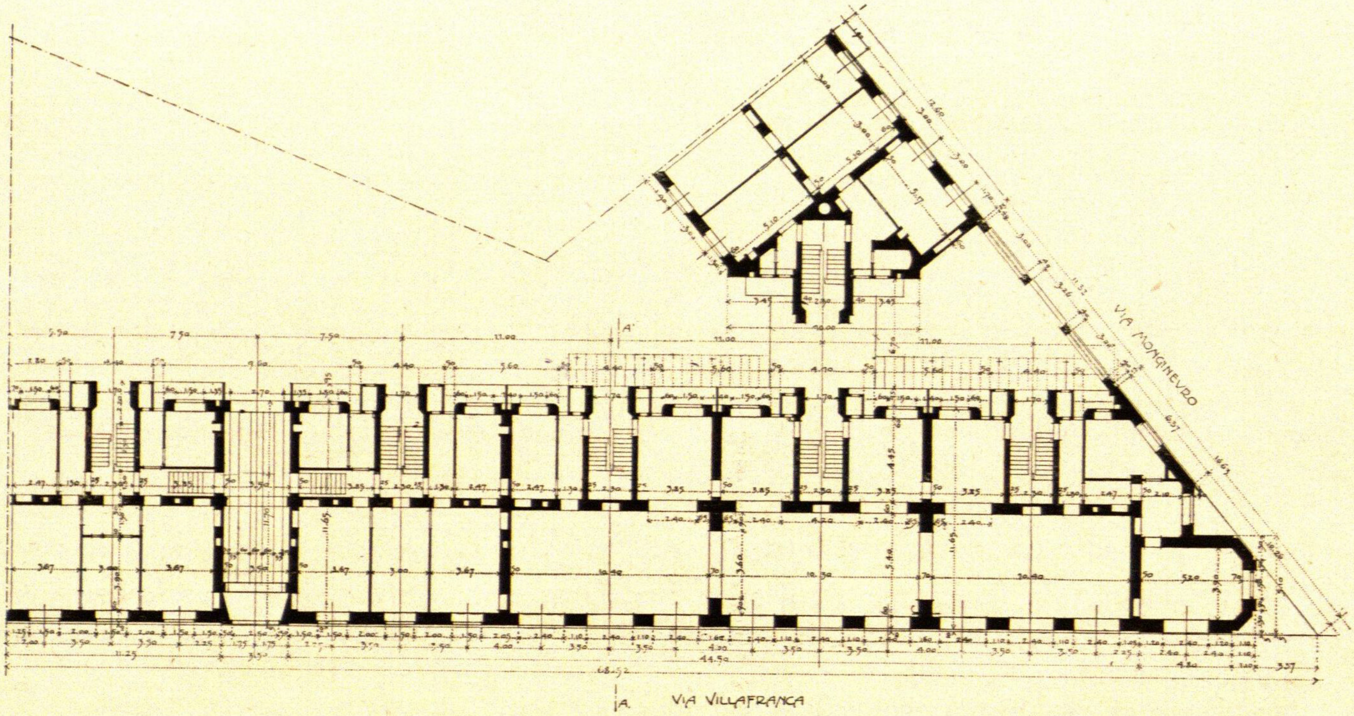
La scuola è un pratico esperimento, rispondente alle nuove teorie scientifiche sulla vita. Un metodo edilizio perfezionato dimostra la possibilità di vivere all'aria e al sole. Un arredamento artistico e comodo, dal quale sono banditi i soliti mobili a stoffe, permette una pulizia perfetta degli ambienti. Un metodo scientifico di preparazione degli alimenti e un'alimentazione adattata e naturale mantengono il corpo nelle migliori condizioni di salute.

L'iniziativa milanese ci pare degna del migliore appoggio: non mancheremo di darne, in seguito, maggiori ragguagli, e di raccogliere quegli studi, e quelle proposte che ci sembrassero importanti al riguardo.

La Rivista

# CASE ECONOMICHE PER FERROVIERI

Nel 1906 un gruppo di ferrovieri di Torino si costituiva in Società Cooperativa per la costruzione di case in cui i soci potessero trovare alloggi convenienti e a buon mercato. In data 15 giugno di quell' anno, la Società indiceva un pubblico concorso per la costruzione di un primo fabbricato sociale, che doveva erigersi, su terreno di cui la Società stessa s'era resa proprietaria, in Regione S. Paolo, in ottima e ben scelta località (poco distante dalle grandi officine ferroviarie), all' angolo della via Monginevro (di metri quindici di larghezza) e Villafranca (di metri venti di larghezza). Fra i progetti presentati al concorso, veniva prescelto per l'esecuzione quello redatto dal Geom. Ilario Sormano, il quale procedeva poi, in unione all' Ing. Giuseppe Hendel, alla compilazione del progetto definitivo e dei particolari tutti d' esecuzione, come pure al calcolo preventivo, stesa del capitolato d'appalto e trattative cogli imprenditori.



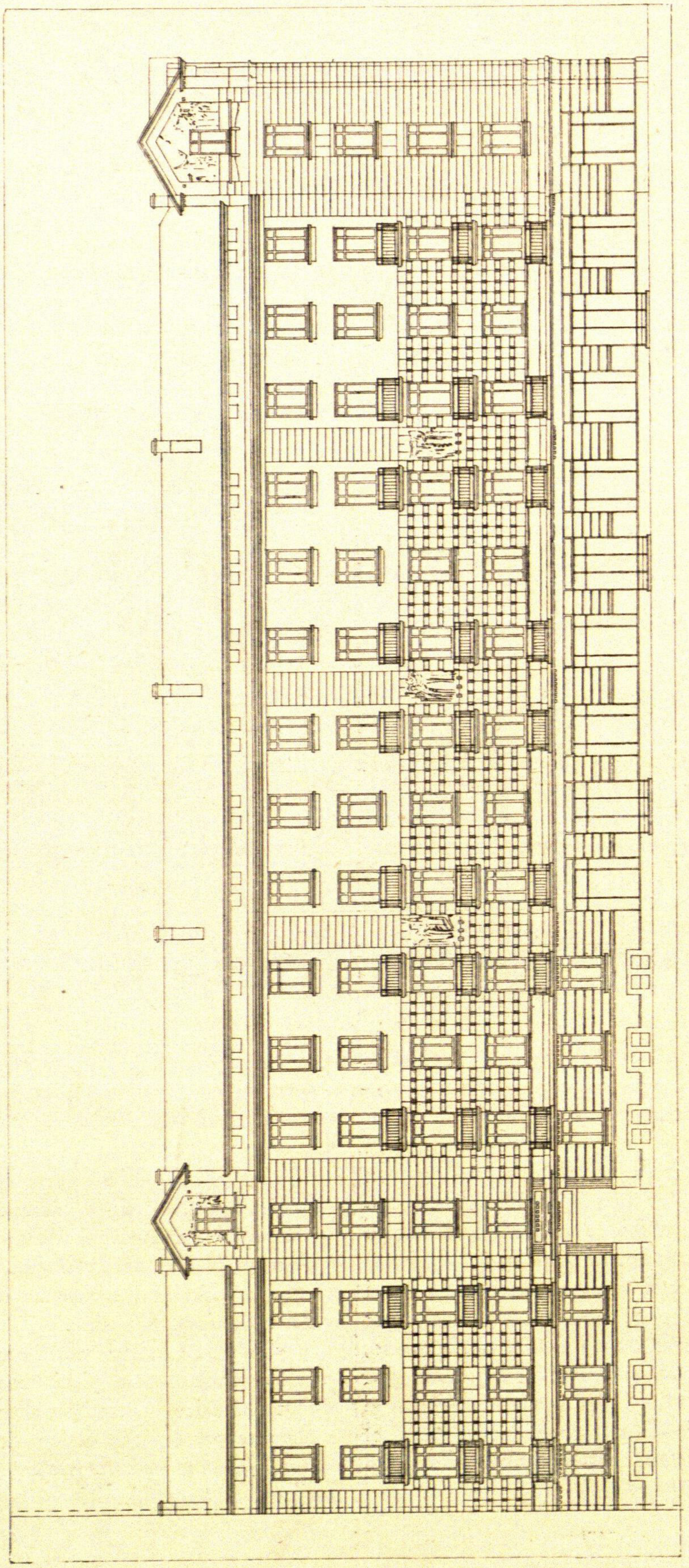

*Case per ferrovieri — Pianta piano terreno*

Scioltasi in seguito la Società, quando le trattative assai laboriose cominciavano a dare buoni risultati, venne abbandonata affatto l' idea della costruzione: ma non sarà forse inutile il presentare qui il progetto definitivo, insieme alle condizioni essenziali poste a base del concorso, e che sono qui appresso riportate:

« Art. 2. L'edificio dovrà utilizzare tutta l' area « fabbricabile nel miglior modo possibile, tenendo « presenti le disposizioni della Legge sulle Case « Popolari, N. 254, del 31 Maggio 1903 e Regolamento « relativo, nonchè il Regolamento d' Ornato e d' Igiene « del Municipio di Torino.

« Art. 3. L'edificio dovrà constare di sotterraneo, « piano terreno e tre piani superiori; tutti i piani « dovranno essere utilizzati per alloggi ad uso abitazione « popolare per famiglie di ferrovieri, ciascuno di *due*, « *tre e quattro* vani. Dovranno però prevalere gli « alloggi di *tre* ambienti in guisa che il loro numero

*CASE ECONOMICHE PER FERROVIERI*




***Progetto del 1.° fabbricato sociale.***

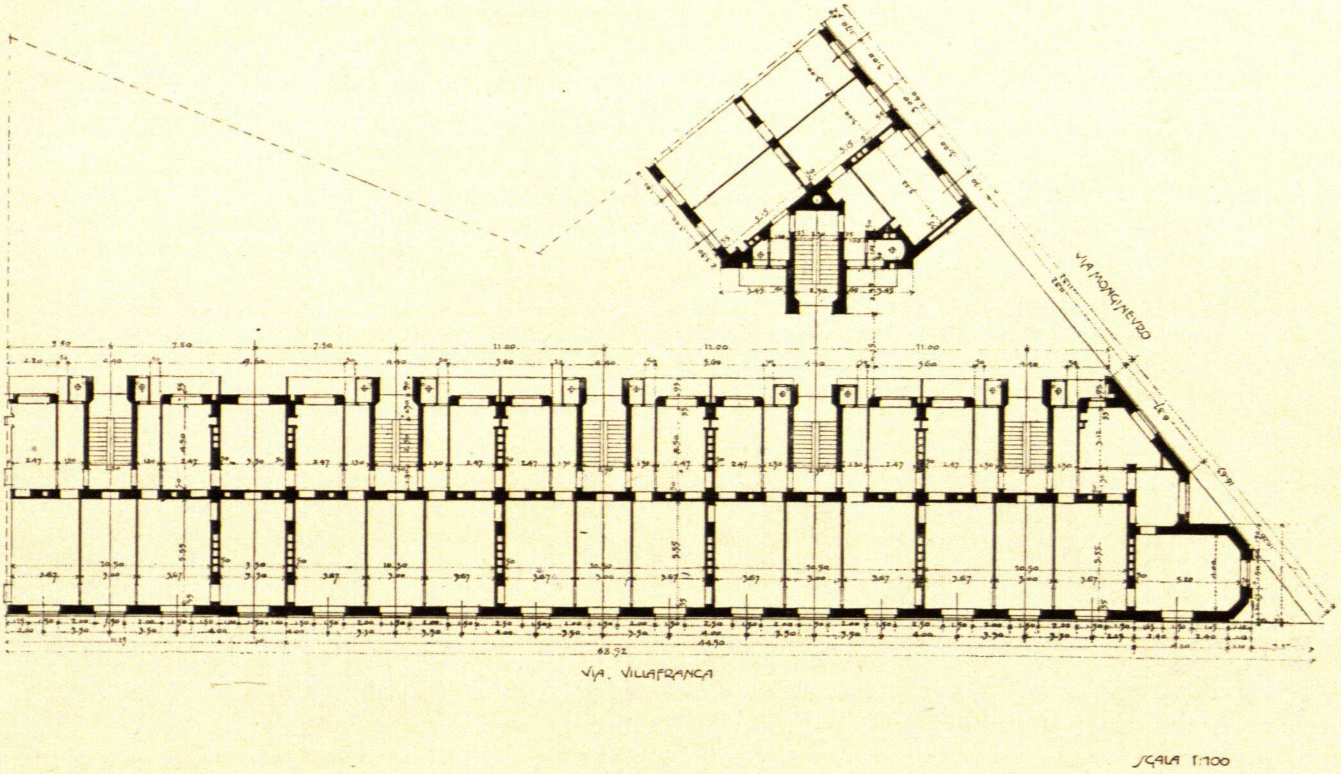
***Fronte sulla via Villafranca.***

« corrisponda all' incirca al numero degli alloggi di « *due* e di *quattro* presi insieme.

« La struttura di pianterreno dovrà esser tale da « permettere con facilità di trasformare gli alloggi in « un vasto locale ad uso *distributorio cooperativo* lungo « i lati delle vie Villafranca e Monginevro, con relativi « retrobottega, in modo che la larghezza del distributorio « *non sia inferiore a m. 5.70.*

« Art. 4. Ogni alloggio dovrà avere finestre *al-* « *meno su due esposizioni opposte.*

È facile scorgere, dall'esame dei disegni che qui si pubblicano, come si sia risposto alle condizioni richieste dal programma di concorso. Riteniamo inutile una descrizione particolareggiata del progetto: diremo solo che il costo presunto per l' intera costruzione era di L. 220.000 compreso il valore del terreno. L'affitto medio sarebbe risultato di L. 108 annue per camera, mentre il costo d' affitto medio per camera in quella località, ed in condizioni per nulla paragonabili di comodità e d' igiene non era fin d' allora, mai inferiore alle L. 130 annue. E ancora, nelle L. 108 sarebbe stata compresa l' estinzione del valor capitale, per $^2/_3$ preso a Mutuo dalla Cassa di Risparmio di Torino, in 35 anni.




*Case per ferrovieri*

---

# NOTIZIARIO.

## Nuove Cooperative.

**Alessandria** — Venne costituita una *Società anonima cooperativa* fra i dipendenti della Società G. B. Borsalino fu Lazzaro e C. per la costruzione di case economiche.

**Bastiglia** — Si è costituita una *Società cooperativa per la costruzione di case operaie.*

**Bibbiena** — Si è costituita la *Società anonima cooperativa edificatrice*: «*La casa popolare*» con azioni pagabili anche a rate di lire 1 settimanali.

**Chiampo** — Si è costituita una *Società anonima cooperativa per la costruzione di case operaie.*

**Montagnana** — Si è costituita una *Società anonima cooperativa per la costruzione di case popolari e economiche.*

**Nettuno** — Si è costituita una *Società cooperativa per la costruzione di case economiche.*

**San Donà di Piave** — Si è costituita una *Società per la costruzione di case popolari.*

**Salerno** — Si è costituita una *Società cooperativa per la costruzione di case popolari.*

**Siena** — Si è costituita una *Società cooperativa edilizia per la costruzione di case popolari.*

## Dai Comuni.

**Genova** — Il Consiglio Comunale deliberò l'acquisto di 22,286 mq. di area per la costruzione di abitazioni popolari.

**Milano** — In seguito ad una interpellanza del gruppo consigliere socialista sulla questione delle abitazioni, il Consiglio Comunale deliberava la nomina di una Commissione con mandato di presentare proposte di provvedimenti da chiedersi al potere legislativo e da attuarsi dell' Amministrazione Comunale allo scopo di migliorare e rendere più economiche le abitazioni popolari.

**Modena** — Il Consiglio Comunale ha deliberato la concessione di un'area di 5000 mq. al prezzo di lire 2 al mq., all' Istituto per le case popolari.

**Roma** — Il Consiglio Comunale approvò la convenzione con il locale Istituto delle case popolari in relazione al mutuo di dieci milioni da concedersi per mezzo del Municipio dalla Cassa depositi e prestiti in applicazione della legge per la città di Roma. Secondo tale convenzione l' Istituto si obbliga di corrispondere al Comune le rate di estinzioni comprensive di capitale e interesse, che il Comune sarà obbligato di corrispondere alla Cassa depositi e prestiti per estinzione delle diverse rate di mutuo che contrarrà a favore dell' Istituto medesimo, e si obbliga pure di rimborsare al Comune qualunque spesa dipendesse la tale operazione.

L' Istituto si obbliga di concedere a favore del Comune l' iscrizione di prima ipoteca sulle aree che verranno da esso acquistate e sulle case che verranno costruite mediante le rate del mutuo, e ciò man mano che avranno luogo gli acquisti e le costruzioni ansidette.

Il Comune rimane pienamente autorizzato a compensare le somme dovutegli dall' Istituto con i proventi della tassa sulle aree fabbricabili, che spettano all'Istituto e con richiedere che sieno versate alla Cassa Comunale le pigioni degli stabili fino alla concorrenza delle quote dovute alla Cassa depositi e prestiti.

L' Istituto, a dimostrazione dell'andamento dell'azienda, deve presentare preventivi, consuntivi, contratti di appalto, progetti organici, e contratti di lavoro che vorrà stipulare.

Il Comune avrà inoltre diritto di far eseguire in qualunque tempo le ispezioni, che riterrà necessarie presso la sede dell' Istituto, nei cantieri e nelle costruzioni.

Le spese della convenzione, e qualunque spesa inerente alla costituzione dei mutui, saranno totalmente a carico dell' Istituto.

**Sestri-Ponente** — Il Consiglio Comunale ha approvato il regolamento per la gestione delle case popolari municipali. L'amministrazione è affidata ad una Commissione presieduta dal Sindaco e composta di 4 membri eletti dal Consiglio Comunale e 2 fra gli inquilini.

**Tivoli** — Il Consiglio Comunale ha deliberato la concessione gratuita di un'area per la costruzione di case economiche per i ferrovieri.

**Torino** — Il Consiglio Comunale assegnò gratuitamente all' *Istituto autonomo per la costruzione di case popolari,* 22,750 mq. di aree, effettuò lo sborso di lire 800 mila residue del concorso municipale, e si riservò la concessione della garanzia del Comune per le operazioni finanziarie da contrarsi dall' Istituto al momento in cui ciò risulti assolutamente necessario per il maggiore sviluppo delle attività dell'Istituto stesso.

## Dalle Società Cooperative e degli Istituti od Enti autonomi.

**Biella** — Venne definitivamente approvato lo statuto per l' Istituto autonomo per le case popolari. Il capitale iniziale dell' Istituto è costituito finora da 100 mila lire assegnate dal Municipio di cui 20 mila a fondo perduto, ed è aumentabile mediante quote di concorso nominabile di lire 500 ciascuna e contributi nominativi di 100 lire. Il Consiglio di amministrazione è composto di 11 membri designati: 3 dal Consiglio Comunale, 4 dai sottoscrittori di quote di concorso, 2 dai sottoscrittori di contributi, 1 dai membri operai dei collegi di probiviri e 1 dagli inquilini.

**Bologna** — Il Consiglio della Società anonima cooperativa per la costruzione e il risanamento di case per gli operai ha deliberato di costruire un nuovo gruppo di case popolari composto di 28 appartamenti con la complessiva spesa di lire 100 mila mediante un mutuo con la locale cassa di risparmio: l'area è stata gratuitamente assegnata dal Municipio.

**Cologna** — La Società ligure-lombarda proprietaria dello zuccherificio di Sabbion ha deliberato la costruzione di 22 case popolari presso lo stabilimento.

**Torino** — La Cassa mutua cooperativa per le pensioni ha acquistato per lire 460 mila dalla Società torinese per abitazioni popolari il gruppo di case da questa posseduto riaffittandolo alla Società stessa per un novennio a condizioni favorevoli dando così modo alla Società di imprendere la costruzione di un nuovo gruppo di case.

**Vicenza** — L'assemblea dei Soci della Società generale di mutuo soccorso deliberò la modificazione dello Statuto per autorizzare l' investimento di metà del capitale in mutui ipotecari anche sopra fabbricati urbani specialmente destinati ad abitazioni operaie.

# Pubblicazioni della Casa Editrice

# Preiss Bestetti & C. - Milano

**Viale Monforte, 20 - Telefono 29-16**

## Modelli d' Arte Decorativa.

Rivista mensile di complessive 60 tavole a colori, nelle quali le più elevate e geniali concezioni dei nostri artisti italiani saranno esplicate in ogni genere di decorazione. In essa verranno riprodotti progetti per cartelli réclame, composizioni figurali sia per affreschi, come per pannelli decorativi, decorazioni e fregi, sia moderni come in istile per pareti, soffitti, scale, facciate, ecc., vetrate artistiche, ceramiche, gioiellerie, targhette, schizzi per stoffe e tappezzerie, disegni di animali, fiori, paesaggi, motivi per etichette, insegne, lavori litografici, ecc., mantenendo sempre in ognuno di essi l' impronta della spontaneità italiana. Detta Rivista è la più adatta e la più rispondente ai bisogni dei signori architetti, pittori, decoratori, cromisti litografi, disegnatori, scuole professionali, dilettanti, ecc.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Prezzo dell' abbonamento, in Italia | L. **20,—** | Prezzo dell' annata completa, in Italia | L. **25,—** |
| » » all' Estero | „ **25,—** | » » » all' Estero | „ **28,—** |

*NB. — Questa rivista non è da confondersi colla rivista tedesca* Modelli Decorativi *di cui disponiamo ancora uno stok delle annate 16, 17, 18 al prezzo di* L. 18,— *nè con altre riviste italiane del genere.*

## L'Architettura di Giuseppe Sommaruga con prefazione di Ugo Monneret de Villard.

Ricchissima pubblicazione di 60 tavole formato 30×40 finamente eseguite in fototipia e fotoincisione fac-simile acquaforte, e 8 tavole fuori testo con sezioni, facciate, piante, ecc.

Detta raccolta è del massimo interesse, non solo per il valore delle opere riprodotte, ma bensì anche perchè è la prima edizione completa di un artista italiano rispecchiantene tutta l' attività, sia nella costruzione di ville, palazzi, quanto di monumenti, tombe, mausolei, ecc.

Il tutto racchiuso in una elegante copertina di tela e oro . . . . . . . . L. **60,—**

## Arte Funeraria Italiana.

40 tavole in fototipia di cappelle, edicole, monumenti, lapidi, statue del Cimitero di Milano . . . L. **35,—**

Ricchissimo assortimento di pubblicazioni per mobili moderni ed in stile.

*CATALOGO ILLUSTRATO A RICHIESTA*